

vivare



Volop in beweging

Jaarrekening 2021



Algemene gegevens

Statutaire naam	Stichting Vivare
Vestigingsplaats	Gemeente Arnhem
Adres	Meander 825, 6825 MH Arnhem
Datum oprichting corporatie	16 april 1918
Fusiedatum	1 januari 2001
Datum laatste statutenwijziging	28 december 2018

Vivare staat ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Arnhem en omstreken onder nummer 09031467.

Dit verslag is ook te lezen op www.vivare.nl

Inhoudsopgave

Balans per 31 december 2021	04
Winst- en verliesrekening over 2021	06
Kasstroomoverzicht 2021	07
Grondslagen van waardering in de jaarrekening	09
Grondslagen van balanswaardering in de jaarrekening	13
Grondslagen van resultaatbepaling in de jaarrekening	23
Grondslagen voor het kasstroomoverzicht	27
Toelichting op de balans	28
Toelichting op de winst- en verliesrekening	60
Toelichting op het kasstroomoverzicht	77
Afzonderlijke primaire overzichten	78
Ondertekening van de jaarrekening	89
Overige gegevens	90

Balans per 31 december 2021

(voor winstbestemming)

Activa (in duizenden euro's)	2021	2020
Vaste activa		
01 DAEB vastgoed in exploitatie	3.674.935	3.246.302
02 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	271.803	251.581
03 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	20.967	18.926
04 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4.348	331
Vastgoedbeleggingen	3.972.053	3.517.140
05 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	948	847
Materiële vaste activa	948	847
06 Latente belastingvorderingen	1.876	-
07 Leningen u/g	857	953
08 Overige vorderingen	35.000	35.000
Financiële vaste activa	37.733	35.953
Saldo vaste activa	4.010.734	3.553.940
Vlottende activa		
09 Vastgoed bestemd voor verkoop	2.936	2.173
10 Overige voorraden	176	178
Voorraden	3.112	2.351
11 Huurdebiteuren	1.789	1.981
12 Vorderingen op groepsmaatschappijen	-	-
13 Overige vorderingen	122	93
14 Overlopende activa	1.931	1.072
Vorderingen	3.842	3.146
15 Liquide middelen	19.767	18.487
Saldo vlottende activa	26.721	23.984
Totaal activa	4.037.455	3.577.924

Passiva (in duizenden euro's)	2021	2020
16 Herwaarderingsreserve	2.704.933	2.304.382
17 Wettelijke reserve	-	96
18 Overige reserves	294.785	412.050
19 Resultaat na belastingen van het boekjaar	436.770	283.190
Eigen vermogen	3.436.488	2.999.718
20 Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	11.815	189
21 Voorziening latente belastingverplichtingen	-	9.698
22 Overige voorzieningen	1.322	2.255
Voorzieningen	13.137	12.142
23 Schulden aan banken	496.238	487.530
24 Verplichtingen inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	19.987	18.405
Langlopende schulden	516.225	505.935
25 Schulden aan banken	44.403	34.655
Schulden aan gemeenten	19	49
Schulden aan leveranciers	4.912	4.515
26 Belastingen en premies sociale verzekeringen	7.327	5.379
27 Overige schulden	119	116
28 Overlopende passiva	14.825	15.415
Kortlopende schulden	71.605	60.129
Totaal passiva	4.037.455	3.577.924

Winst- en verliesrekening over 2021

(in duizenden euro's)

	2021	2020
29 Huuropbrengsten	163.008	160.942
30 Opbrengsten servicecontracten	4.024	3.816
31 Lasten servicecontracten	-5.024	-4.098
32 Overheidsbijdragen	-	842
33 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-11.434	-10.467
34 Lasten onderhoudsactiviteiten	-64.454	-66.414
35 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-29.306	-28.969
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	56.814	55.652
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	5.357	4.201
Toegerekende organisatiekosten	-217	-234
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-4.279	-3.359
36 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	861	608
37 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-34.824	-16.958
38 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	448.920	277.997
39 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	465	193
40 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	306	57
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	414.867	261.289
41 Opbrengst overige activiteiten	207	330
42 Kosten overige activiteiten	-85	-443
Netto resultaat overige activiteiten	122	-113
43 Overige organisatiekosten	-16.371	-5.816
44 Kosten omtrent leefbaarheid	-3.928	-3.903
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	900	-900
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	50	55
Rentelasten en soortgelijke kosten	-18.011	-18.583
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	12	171
45 Saldo financiële baten en lasten	-17.049	-19.257
Resultaat voor belastingen	435.316	288.460
46 Belastingen	2.137	-4.884
47 Resultaat deelnemingen	-683	-386
Resultaat na belastingen	436.770	283.190

Kasstroomoverzicht 2021

(in duizenden euro's)

	2021	2020
Huurontvangsten	163.600	160.452
Vergoedingen	3.823	2.593
Overheidsontvangsten	-	841
Overige bedrijfsontvangsten	122	92
Ontvangen interest	50	55
Saldo ingaande kasstromen	167.595	164.033
Erfpacht	12	18
Betalingen aan werknemers	13.766	13.630
Onderhoudsuitgaven	62.490	61.847
Overige bedrijfsuitgaven	27.899	20.686
Betaalde interest	18.065	19.031
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	427	126
Verhuurderheffing	18.974	19.362
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	1.135	2.044
Vennootschapsbelasting	9.757	10.475
Saldo uitgaande kasstromen	152.525	147.219
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	15.070	16.814
Verkoopontvangsten bestaande huur DAEB	789	506
Verkoopontvangsten bestaande huur niet-DAEB	4.584	3.780
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	57	-
Verkoopontvangsten grond niet-DAEB	32	-
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	5.462	4.286
Nieuwbouw huur DAEB	2.061	3.461
Nieuwbouw huur niet-DAEB	-	141
Verbeteruitgaven DAEB	21.591	12.374
Verbeteruitgaven niet-DAEB	226	1.218
Aankoop grond DAEB	563	-
Aankoop woongelegenheden niet-DAEB (VOV) voor doorverkoop	1.149	1.438
Sloopuitgaven	46	-
Totaal van verwerving van materiële vaste activa	25.636	18.632
Saldo in- en uitgaande kasstroom materiële vaste activa	-20.174	-14.346

Ontvangsten verbindingen	96	-
Ontvangsten overig	-	91
Uitgaven verbindingen	-541	-
Saldo in- en uitgaande kasstroom financiële vaste activa	-445	91
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-20.619	-14.255
23 Nieuw te borgen leningen	111.484	55.000
23 Aflossing geborgde leningen	-104.655	-60.747
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	6.829	-5.747
Toename (c.q. afname) van geldmiddelen	1.280	-3.188
Wijziging kortgeldmutaties	-	-
Geldmiddelen aan het begin van de periode	18.487	21.675
Geldmiddelen aan het eind van de periode	19.767	18.487

Grondslagen van waardering in de jaarrekening

Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2021 tot en met 31 december 2021. De jaarrekening is vastgesteld op 11 mei 2022. Alle bedragen luiden in duizenden euro's, tenzij anders vermeld.

Activiteiten

Stichting Vivare is statutair en feitelijk gevestigd in Arnhem en houdt kantoor op Meander 825 aldaar. Vivare is een toegelaten Instelling overeenkomstig artikel 19 lid 1 van de Woningwet en stelt zich ten doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet. Onze woningmarktregio is Arnhem Nijmegen. Ons instellingsnummer is L0658.

Regelgeving

Vivare heeft de jaarrekening opgesteld met inachtneming van artikel 35 van de Woningwet. Het eerste lid van dit artikel schrijft de toepassing van Burgerlijk Wetboek Boek 2 Titel 9 voor, behoudens enkele specifieke uitzonderingen. In artikel 35 lid 6 is bepaald dat bij ministeriële regeling nadere voorschriften worden gegeven omtrent de inrichting van de jaarrekening. In artikel 15 lid 1 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting is bepaald dat de jaarrekening een balans, een winst- en verliesrekening en een kasstroomoverzicht bevat die zijn ingericht overeenkomstig het model dat is opgenomen in de op het verslagjaar betrekking hebbende bijlage 3 bij deze regeling.

Behalve de Woningwet zijn tevens het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Btiv) en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (Rtiv) van toepassing. Verder zijn de Beleidsregels Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 'Toegelaten instellingen volkshuisvesting' in het bijzonder.

Deelnemingen en consolidatie

Stichting Vivare is de moedermaatschappij van de gelijknamige groep. Eind 2021 heeft Stichting Vivare kapitaalbelangen in:

- Bula B.V. te Arnhem: 100%-deelneming (2020: 100%);
- Groene Treden Beheer B.V. te Arnhem: 50%-deelneming (2020: 50%);
- Groene Treden Ontwikkeling C.V. te Arnhem: 50%-deelneming (2020: 50%).

De deelnemingen worden gewaardeerd tegen netto-vermogenswaarde. Vivare concludeert dat de gegevens van groepsmaatschappij Bula B.V. van te verwaarlozen betekenis zijn op het geheel en maakt daarom gebruik van de vrijstelling van consolidatie op grond van artikel 2:407 lid 1 BW.

Verbonden partijen

Van transacties met verbonden partijen is sprake wanneer een relatie bestaat tussen de corporatie en een natuurlijk persoon of entiteit die verbonden is met de corporatie. Dit betreffen onder meer de relaties tussen de corporatie en haar verbindingen, de bestuurders, commissarissen en de functionarissen op sleutelposities. Onder transacties wordt verstaan een overdracht van middelen, diensten of verplichtingen, ongeacht of er een bedrag in rekening is gebracht. Er hebben zich geen transacties met verbonden partijen voorgedaan op niet-zakelijke grondslag.

Continuïteit van de activiteiten

In maart 2020 kregen Nederland en grote delen van Europa te kampen met de gevolgen van corona. Hierdoor leven we in een nieuwe, onzekere werkelijkheid. Bijna twee jaar lang hebben we onze bedrijfsprocessen continu aangepast en afgestemd op de maatregelen van het RIVM en de rijksoverheid. Met onze eigen maatregelen richten we ons op het beschermen van de gezondheid van onze medewerkers, huurders en relaties. En op het zoveel mogelijk door laten gaan van de dienstverlening aan onze huurders.

Daarnaast zijn we alert op de risico's van corona. In eerste instantie leken die voornamelijk te liggen bij leefbaarheid in de wijken, uitval van medewerkers, langere wachttijden voor reparaties en inspecties en langere leegstand van woningen. De financiële impact van deze risico's is klein gebleken. Inmiddels lijkt het einde van de coronapandemie in zicht. We blijven rekening houden met verrassingen, maar we verwachten geen grote risico's meer. Wij zien geen reden om te twijfelen aan de continuïteit van Vivare. De in de jaarrekening gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling zijn daarom gebaseerd op de veronderstelling van continuïteit van de stichting.

Stelselwijziging

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving is voor jaarrekeningen ingaande 2021 een verduidelijking aangebracht om te komen tot een eenduidige verwerking van (investerings in) 'vastgoed in exploitatie' respectievelijk 'vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie'. Hierbij zijn na-investeringen in bestaand vastgoed in exploitatie verwerkt onder vastgoed in exploitatie in plaats van onder vastgoed in ontwikkeling. Tevens is in de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving voorgeschreven dat onrendabele investeringen in vastgoed in exploitatie als voorziening worden gepresenteerd aan de creditzijde van de balans, op moment dat de geschatte kostprijs van de na-investering hoger is dan de aan de investeringsverplichting toe te rekenen marktwaarde.

Deze aanpassingen leiden in formele zin tot een stelselwijziging in de jaarrekening. Vivare verwerkte de na-investeringen al in lijn met deze voorschriften via het vastgoed in exploitatie, er is slechts sprake van een presentatiewijziging van de voorziening onrendabele investeringen. Ondanks het beperkte effect op de jaarrekening is dit in formele zin aangemerkt als een stelselwijziging, de vergelijkende cijfers zijn hierop eveneens aangepast. Deze stelselwijziging heeft geen effect op ons eigen vermogen per 1 januari 2020 en ons resultaat over 2020.

	Stand 1 januari 2020 voor stelselwijziging	Effect stelselwijziging	Stand 1 januari 2020 na stelselwijziging
DAEB vastgoed in exploitatie	2.973.161	-	2.973.161
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	237.832	-	237.832
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	-	-	-
Totaal	3.210.993	-	3.210.993

Aanpassing vergelijkende cijfers in de balans

Met ingang van verslagjaar 2021 salderen we per balansdatum de vooruitbetaalde servicekosten en de te verrekenen servicekosten. Deze bedragen zijn onderdeel van de balansposten 'Overlopende activa' en 'Overlopende passiva'. Voor de vergelijkbaarheid pasten we de cijfers 2020 hierop aan. Deze aanpassing houdt geen wijziging van de jaarrekening 2020 in; deze wijziging heeft geen invloed op het eigen vermogen per 31 december 2020 én het resultaat over 2020.

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar. De wijziging in de verwerking van (investerings in) 'vastgoed in exploitatie' respectievelijk 'vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie' is toegelicht onder 'Stelselwijziging'.

Oordelen

Bij het toepassen van de grondslagen, vormt het bestuur het volgende oordeel dat een belangrijk effect heeft op de jaarrekening.

Classificatie leaseovereenkomsten vastgoedbeleggingen als lessor

Vivare is operationele leaseovereenkomsten aangegaan waarbij vastgoed wordt verhuurd met verschillende looptijden en waarbij een vast bedrag per periode is afgesproken. De beoordeling of een overeenkomst een lease bevat, vindt plaats op grond van de economische realiteit op het tijdstip van het aangaan van het contract. De classificatie van leaseovereenkomsten als financiële leasing of operationele leasing vergt een beoordeling van subjectieve elementen zoals de leaseperiode ten opzichte van de economische levensduur en een inschatting van de contante waarde van de minimale leasebetalingen ten opzichte van de reële waarde van het leaseobject. De leaseovereenkomsten van Vivare bevatten een leaseperiode welke (waarschijnlijk) niet het belangrijkste deel van de economische levensduur omvat en waarvan de contante waarde van de minimale leasebetalingen lager is dan 90% van de reële waarde van het leaseobject. Derhalve zijn de leaseovereenkomsten als operationele leases geclassificeerd.

Schattingen en veronderstellingen

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening doet het bestuur van Vivare diverse schattingen en veronderstellingen. Onzekerheid omtrent deze schattingen en veronderstellingen kan resulteren in materiële aanpassingen van de jaarrekening in toekomstige jaren. De belangrijkste schattingen hebben betrekking op de vastgoedbeleggingen in exploitatie, het vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie en de latente belastingen. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

Vivare maakt schattingen en veronderstellingen op basis van de omstandigheden en informatie beschikbaar op het moment van opmaak van de jaarrekening. Schattingen gebaseerd op toekomstige gebeurtenissen (of het zich niet voordoen van verwachte gebeurtenissen) kunnen onderhevig zijn aan toekomstige veranderingen in de markt en omstandigheden buiten de invloedssfeer van Vivare. Deze schattingswijzigingen worden prospectief verwerkt. De belangrijkste schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen zijn:

Waardering vastgoedbeleggingen

Vivare waardeert de vastgoedbeleggingen tegen de reële waarde waarbij veranderingen in de reële waarde in de winst- en verliesrekening worden verantwoord.

De reële waarden van de vastgoedbeleggingen zijn bepaald met behulp van de contante waarde methode, zoals voorgeschreven door het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' (bijlage 2 bij de Rtiv). In sommige gevallen zijn de reële waarden van de vastgoedbeleggingen bepaald aan de hand van recente transacties met gelijksoortige kenmerken en locaties als het vastgoed van Vivare. Vivare heeft onafhankelijke waarderingsexperts ingeschakeld voor het bepalen van de reële waarde. Door de taxateur is gebruik gemaakt van vrijheidsgraden die in het handboek zijn genomen. De waardering is het meest gevoelig voor veranderingen van de disconteringsvoet. Voor een verdere toelichting met betrekking tot de aannames en schattingen in het bepalen van de reële waarde, wordt verwezen naar de toelichting op het vastgoed in exploitatie.

Vastgoed in exploitatie én vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

De bepaling van het moment van het aangaan van de feitelijke verplichtingen inzake investeringen nieuwbouw, herstructurering, transformatie en overige investeringsprojecten ten behoeve van het bepalen en treffen van een voorziening voor onrendabele investeringen. Deze verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als 'Intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer de besluitvorming over (sloop en) nieuwbouw en overige investeringsprojecten plaatsvond en hierover uitingen door ons zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders.

Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het projectbesluit in het besluitvormingsproces. De financiële impact van de feitelijke verplichtingen kan afwijken bij daadwerkelijke realisatie. De realisatie kan onder meer wijzigen als gevolg van wettelijke procedures, aanpassingen in de voorgenomen bouwproductie en het prijsniveau van leveranciers. Voor een verdere toelichting met betrekking tot de aannames en schattingen in het bepalen van de bijzondere waardeverminderingen, wordt verwezen naar de toelichting op het vastgoed in exploitatie en/of vastgoed in ontwikkeling.

Latente belastingen

De waardering van latente belastingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door Vivare, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tot de hoogte

waarop het waarschijnlijk is dat fiscale winst beschikbaar zal zijn voor de verrekening. Vivare betreft in deze beoordeling het beschikbaar zijn van latente belastingverplichtingen ter saldering, de mogelijkheid van planning van fiscale resultaten en de hoogte van toekomstige fiscale winsten in combinatie met het tijdstip en/of periode waarin de latente belastingvorderingen worden gerealiseerd.

Voor een verdere toelichting met betrekking tot de aannames en schattingen in het bepalen van de hoogte van de latente belastingen, wordt verwezen naar de toelichting op de belastingen.

Salderen

Een actief en een post van het vreemd vermogen worden gesaldeerd in de jaarrekening opgenomen, uitsluitend indien en voor zover:

- een deugdelijk juridisch instrument beschikbaar is om het actief en de post van het vreemd vermogen gesaldeerd en simultaan af te wikkelen;
- het stellige voornemen bestaat om het saldo als zodanig of beide posten simultaan af te wikkelen.

Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten zoals vorderingen, effecten en schulden, als afgeleide instrumenten verstaan. Alle aan- en verkopen volgens standaard markconventies van financiële activa worden opgenomen per transactiedatum, dat wil zeggen de datum waarop Vivare de bindende overeenkomst aangaat. Voor de grondslagen van de primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost. Voor de waardering en verwerking van afgeleide instrumenten wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf 'Derivaten en hedge accounting'.

Grondslagen van balanswaardering in de jaarrekening

Vastgoedbeleggingen

DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar DAEB (sociaal) en niet-DAEB (commercieel) vastgoed, volgens het door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurde scheidingsvoorstel en de hierop volgende transacties tussen de 'DAEB-tak' en de 'niet-DAEB-tak', rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Op grond van deze criteria omvat het DAEB vastgoed de woningen met een huurprijs tot aan de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum bij aanvang huurcontract, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsmatig onroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009.

Het niet-DAEB vastgoed omvat volgens de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs boven de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum bij aanvang van het huurcontract, facultatief aan de niet-DAEB-tak overgedragen DAEB vastgoed, bedrijfsruimten (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel vastgoed.

Complexindeling

Het DAEB en niet-DAEB vastgoed is opgedeeld in waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat kan worden verkocht. Een waarderingscomplex kan daarom worden gedefinieerd als een aaneengesloten blok verhuureenheden van dezelfde bouwperiode. Alle verhuureenheden van de toegelaten instelling maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex.

Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit DAEB en niet-DAEB vastgoed. In dat geval wordt, nadat de waarde van het waarderingscomplex is bepaald, de waarde opgesplitst in een deel dat aan het DAEB vastgoed, respectievelijk aan het niet-DAEB deel kan worden toegerekend.

Waardering bij eerste verwerking

Bij de eerste verwerking wordt het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. De verkrijgingsprijs omvat de koopsom en alle direct toe te rekenen uitgaven inclusief transactiekosten (waaronder juridische advieskosten, overdrachtsbelasting en andere transactiekosten) minus eventuele investeringssubsidies. De vervaardigingsprijs omvat op grond van artikel 2:388 BW de aanschaffingskosten van gebruikte gronden hulpstoffen en de overige kosten, die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend.

Waardering na eerste verwerking

Vastgoed in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het BtIV 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde. Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing.

Op grond van artikel 14 van de RtIV 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de RtIV 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde'). Vivare hanteert voor alle categorieën de full versie van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde'. Op basis van artikel 31 van het BtIV 2015 wordt bij de waardering onderscheid gemaakt naar de volgende categorieën:

- wooneenheden ;
- bedrijfsruimten en maatschappelijk vastgoed;
- (intramuraal) zorgvastgoed en
- parkeergelegenheden.

Bij de waardering van het vastgoed worden een doorexploteer- en een uitpondscenario onderscheiden. De marktwaarde is de hoogste van beide waarderingscomplexen. Het handboek volgt de netto contante waarde methode, de DCF-methode.

Via de DCF-methode worden de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant gemaakt naar het heden aan de hand van een disconteringsvoet, inclusief de eindwaarde die de geschatte opbrengstwaarde is van het vastgoed aan het einde van de DCF-periode. Hierbij wordt verondersteld dat de jaarbedragen medio het jaar ontvangen, respectievelijk betaald worden. De berekening van de netto contante marktwaarde wordt bij alle typen vastgoed uitgevoerd voor een exploitatieperiode van 15 jaar.

De bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen vindt bij woongelegenheden en parkeergelegenheden plaats aan de hand van twee scenario's: enerzijds op basis van het doorexplotatiescenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Bij bedrijfsruimten, maatschappelijk vastgoed en (intramuraal) zorgvastgoed is alleen het doorexplotatiescenario van toepassing.

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of -vermeerdering van de marktwaarde van vastgoed in exploitatie verantwoord in de winst- en verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich voordoet. De waardevermindering of -vermeerdering wordt separaat tot uitdrukking gebracht en in het resultaat verantwoord als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven na eerste verwerking ten behoeve van het complex aangaande het DAEB en niet-DAEB vastgoed, die voldoen aan de algemene activeringscriteria worden geactiveerd tegen kostprijs en vervolgens getoetst aan het verschil in marktwaarde van het complex vóór en na deze uitgaven. Er is sprake van een verlieslatend contract als de verwachte uitgaven van de investering hoger zijn dan de verwachte stijging van de marktwaarde van het complex. Voor dit verschil vormen we een onrendabele top. In het resultaat verantwoorden we toevoegingen aan deze voorziening als 'Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille'. Gedurende de voortgang van het project brengen we deze voorziening in mindering op de bestede kosten.

Ingrijpende verbouwing

In de door het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw opgestelde memo 'Definities onderhoud en beheer ten behoeve van verantwoording en prognose' van 3 juli 2019 zijn de definities van onderhoud en verbetering aangescherpt.

Hierbij wordt ook ingegaan op de definities voor ingrijpende verbouwing. In de kostprijs worden de kosten van ingrijpende verbouwingen opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en aan de activeringscriteria is voldaan. De boekwaarde van de te vervangen bestanddelen wordt dan als gedesinvesteerd beschouwd en ineens ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht. Alle overige onderhoudskosten worden direct in de winst- en verliesrekening verwerkt.

Herwaarderingsreserve

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van vastgoed in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde worden verantwoord in de winst- en verliesrekening. Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van het waarderingscomplex en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering, wordt een herwaarderingsreserve gevormd. Het expliciet opnemen van een herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen benadrukt voor de gebruiker van de jaarrekening dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

Afschrijvingen

Op de vastgoedbeleggingen in exploitatie, gewaardeerd op marktwaarde, wordt niet afgeschreven.

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 2021 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.

Beleidswaarde

Op grond van artikel 15 lid 5 van de Rtv 2015 vermeldt de toegelaten instelling volkshuisvesting de beleidswaarde in de toelichting van de jaarrekening. De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Vivare en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Vivare.

De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

- Enkel uitgaan van het doorexplotatiescenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenarió en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
- Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie.
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjarenonderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit in plaats van onderhoudsnormen in de markt.
- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van Vivare en zoals deze in het resultaat worden verantwoord als 'Lasten verhuur en beheeractiviteiten'.

Voor zover afwijkend van de voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie – zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie – afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur en beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in Rtv artikel 15.

Vivare heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde. In tegenstelling tot marktwaarderingen is een negatieve beleidswaarde mogelijk voor woongelegenheden. In dergelijke gevallen is de beleidswaarde niet gecorrigeerd naar een nihil waardering. De beleidswaarde van bedrijfsruimten, maatschappelijk vastgoed en (intramuraal) zorgvastgoed is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onroerende zaken die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) door Vivare zijn overgedragen aan derden waarbij de regeling kwalificeert als financieringstransactie, worden gerubriceerd als onroerende zaken verkocht onder voorwaarden. De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de contractuele korting. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst- en verliesrekening onder de post 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden'.

Na eerste verwerking vindt waardering plaats tegen de getaxeerde leegwaarde na aftrek van de in het VOV-contract overeengekomen korting. De leegwaarde wordt jaarlijks geïndexeerd met de mutatie van de leegwaarde volgens het 'Handboek marktwaardebepaling'. Waardeveranderingen worden in het resultaat verantwoord onder de post 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden'.

De regeling kwalificeert als een financieringstransactie indien niet alle belangrijke economische voor- en nadelen zijn overgedragen. Dit is in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden doorgaans het geval indien sprake is van een terugkoopplicht dan wel een terugkooprecht tegen een significant lagere terugkoop prijs dan de verwachte reële waarde op terugkoopmoment.

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde heeft Vivare een terugkoopverplichting die jaarlijks wordt gewaardeerd op de bij overdracht ontstane terugkoopverplichting, rekening houdend met de contractvoorwaarden inzake terugkoop waaronder de deling van de jaarlijkse waardeontwikkeling van de woning in het economisch verkeer. De terugkoopverplichting wordt als verplichting op de balans opgenomen zonder rekening te houden met de tijdswaarde van geld aangezien inschatting van het tijdstip waarop terugkoop in de toekomst zal plaatsvinden, mede gelet op de onbeperkte terugkooptermijn, niet goed mogelijk is.

De waardeveranderingen ter zake van de woningen verkocht onder voorwaarden (na herclassificatie) en die ter zake van de terugkoopverplichtingen, worden in het resultaat verantwoord onder de 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden'.

Ultimo boekjaar wordt het verschil (indien positief) tussen de dan opnieuw vastgestelde leegwaarde na aftrek van contractuele korting en de (gefixeerde) boekwaarde op moment van herclassificatie op basis van de oude grondslag verwerkt in een herwaarderingsreserve.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Dit betreft lopende investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw) ten behoeve van toekomstige verhuurexploitatie. De waardering bij eerste verwerking is tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, rekening houdend met eigen ontwikkelingskosten en overige hieraan direct toerekenbare kosten. Verder wordt rente tijdens de bouw op vreemd vermogen geactiveerd. Voor onroerende zaken waarvoor specifieke financiering is aangetrokken, wordt de interestvoet van deze specifieke financiering gehanteerd. Voor zover geen specifieke leningen zijn aangetrokken, wordt de geactiveerde rente berekend op basis van de gewogen gemiddelde rente over de rentedragende schulden.

De waardering na eerste verwerking van het vastgoed in ontwikkeling is tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. De marktwaarde wordt bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals hiervoor toegelicht onder vastgoed in exploitatie onder 'Waardering na eerste verwerking'.

Indien gerede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen de lagere marktwaarde van het project in het bestaande ontwikkelingsstadium gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post 'Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake DAEB en/of niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde bij oplevering, vormen we voor het totale verschil een voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen.

We brengen deze voorziening gedurende de uitvoering van het project in mindering op de bestede kosten. Het vormen van een voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post 'Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille'. Als de onrendabele top de bestede kosten overstijgt wordt er een voorziening gevormd aan de passivazijde van de balans.

Grondposities

Ingenomen grondposities (al dan niet met opstallen) worden aangeschaft met het oog op (her)ontwikkeling van huurprojecten. De grondposities worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de kostprijs en bijkomende kosten. Na eerste verwerking worden de grondposities gewaardeerd tegen de kostprijs of lagere marktwaarde, die de huidige marktverhoudingen omtrent de verwachte woningbouwwaarde van de grond weerspiegelt. De veranderingen in de marktwaarde worden in het resultaat verantwoord onder de post 'Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Herclassificatie van vastgoed

Herclassificatie geschiedt slechts indien sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid, gestaafd door:

- Daadwerkelijke aanvang van activiteiten ten behoeve van verkoop van DAEB en niet-DAEB vastgoed die niet meer in exploitatie zijn, waarbij als verkrijgingsprijs van het vastgoed ten behoeve van opvolgende waardering, de marktwaarde op het moment van wijziging van het gebruik wordt genomen.
- Verkoop onder voorwaarden van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie waarbij de transactie kwalificeert als financieringstransactie. De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de korting, waarbij een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst- en verliesrekening.
- Terugkoop van onder voorwaarden verkocht vastgoed, die als financieringstransactie zijn aangemerkt, ten behoeve van de eigen exploitatie of verkoop:
 - Bij terugkoop ten behoeve van de eigen exploitatie, vindt herclassificatie plaats van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar vastgoed in exploitatie. Het vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd tegen de marktwaarde op grond van artikel 14 van de Rtv 2015. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken bij terugkoop wordt verantwoord in de winst- en verliesrekening.

- Bij terugkoop ten behoeve van verkoop, vindt herclassificatie plaats van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar voorraden. De terugkoopwaarde geldt als de waardering voor de onroerende zaken op het moment van wijziging van het gebruik.
- Beëindiging van de duurzame exploitatie van bestaand DAEB en niet-DAEB vastgoed om nieuw vastgoed te gaan ontwikkelen en exploiteren. Herclassificatie van vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie vindt plaats tegen de marktwaarde van het bestaand bezit op het moment van wijziging van het gebruik daarvan. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van het vastgoed op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst- en verliesrekening.

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs (verkrijgings- of vervaardigingsprijs), minus eventuele investeringssubsidies, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing cumulatieve bijzondere waardeverminderingen.

De afschrijving is lineair en gebaseerd op de verwachte gebruiksduur rekening houdend met de restwaarde. Indien de verwachting omtrent de afschrijvingsmethode, gebruiksduur en/of restwaarde in de loop van de tijd wijzigingen ondergaat, worden deze wijzigingen als een schattingswijziging verantwoord.

Een materieel vast actief ten dienste van de exploitatie wordt niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of op nihil gewaardeerd wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding wordt verwacht. De bate of last die voortvloeit uit de desinvestering wordt in de winst- en verliesrekening verwerkt.

Financiële vaste activa

Deelnemingen

De deelnemingen van Vivare in groepsmaatschappijen en andere deelnemingen (niet-groepsmaatschappijen) waarin zij invloed van betekenis uitoefent op het zakelijke en financiële

beleid, worden tegen de vermogensmutatiemethode gewaardeerd. Voor de bepaling of sprake is van invloed van betekenis worden mede in aanmerking genomen de financiële instrumenten die potentiële stemrechten bevatten en direct kunnen worden uitgeoefend.

Overeenkomstig deze methode, worden genoemde deelnemingen in de balans opgenomen tegen het aandeel van Vivare in de nettovermogenswaarde vermeerderd met haar aandeel in de resultaten van de deelnemingen vanaf het moment van verwerving, bepaald volgens de grondslagen zoals vermeld in deze jaarrekening. In de winst- en verliesrekening wordt het aandeel van Vivare in het resultaat van de deelnemingen opgenomen.

Indien en voor zover Vivare niet zonder beperking uitkering van de positieve resultaten aan haar kan bewerkstelligen, worden de resultaten in een wettelijke reserve opgenomen. Haar aandeel in de rechtstreekse vermogensvermeerderingen en -verminderingen van de deelnemingen, wordt ook in de wettelijke reserve opgenomen met uitzondering van herwaarderingen van activa die als ongerealiseerde waardeestijging in het eigen vermogen worden verwerkt.

Indien de waarde van de deelneming gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode nihil is geworden, wordt deze methode niet langer toegepast en blijft de deelneming bij ongewijzigde omstandigheden op nihil gewaardeerd. Bij de afwaardering worden andere langlopende belangen in de deelneming die feitelijk worden aangemerkt als een onderdeel van de netto-investering ook meegenomen. Indien en voor zover geheel of ten dele voor de schulden van de deelneming wordt ingestaan respectievelijk een feitelijke verplichting bestaat de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt een voorziening opgenomen. Een vervolgens verkregen aandeel in de winst van de deelneming wordt pas weer verwerkt indien en voor zover het cumulatief niet verwerkte aandeel in het verlies is ingelopen.

De andere deelnemingen waarop Vivare geen invloed van betekenis uitoefent op het zakelijke en financiële beleid, worden tegen de verkrijgingsprijs gewaardeerd. Indien sprake is van een duurzame waardevermindering vindt waardering plaats tegen deze lagere waarde. Afwaardering vindt plaats ten laste van de winst- en verliesrekening.

Latente belastingvorderingen

Voor de waardering en verwerking van latente belastingvorderingen wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf 'Belastingen'.

Overige vorderingen

De verstrekte vorderingen op en leningen aan deelnemingen alsmede de overige verstrekte vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde van de tegenprestatie vermeerderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve rentemethode. Baten en lasten worden in de winst- en verliesrekening verwerkt zodra de vorderingen aan een derde worden overgedragen of een bijzondere waardevermindering ondergaan, alsmede via het amortisatieproces.

Bijzondere waardeverminderingen van financiële activa

Vivare beoordeelt op iedere balansdatum of een financieel actief of een groep van financiële activa bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. Voor alle categorieën financiële activa die tegen (geamortiseerde) kostprijs worden gewaardeerd, wordt bij aanwezigheid van objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen, de omvang van het verlies uit hoofde van de bijzondere waardevermindering bepaald en in de winst- en verliesrekening verwerkt.

Bij financiële vaste activa gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs wordt de omvang van dit verlies bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het actief, en de best mogelijke schatting van de toekomstige kasstromen, contant gemaakt tegen de effectieve rentevoet van het financiële actief zoals die is bepaald bij de eerste verwerking van het instrument. Een voorheen opgenomen waarderingsverlies wordt teruggenomen, indien de afname van de waardevermindering verband houdt met een objectieve gebeurtenis na afboeking, tot maximaal het bedrag dat benodigd is om het actief te waarderen op de geamortiseerde kostprijs ten tijde van de terugname als geen sprake zou zijn geweest van een bijzondere waardevermindering. Het teruggenomen verlies dient in de winst- en verliesrekening te worden verwerkt. De boekwaarde van de vorderingen wordt verlaagd met gebruikmaking van een voorziening wegens oninbaarheid.

Bij aandelen gewaardeerd tegen kostprijs wordt de omvang van het verlies bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het financiële actief en de best mogelijke schatting van de toekomstige kasstromen, contant gemaakt tegen de actuele vermogenskostenvoet voor een soortgelijk actief. Een voorheen opgenomen waardeverminderingsverlies wordt teruggenomen indien het wegnemen van de indicatie van een bijzondere waardevermindering objectief waarneembaar is.

Voorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

Dit betreft teruggekochte woningen uit hoofde van een terugkoopplicht bestemd voor verkoop. De waardering van de teruggekochte woningen met een terugkoopplicht is op moment van verkrijging tegen de marktwaarde na aftrek van de contractuele korting, hetgeen tevens de verkrijgingsprijs is voor de waardering als voorraad, en na eerste verwerking rekening houdend met de lagere opbrengstwaarde. De lagere opbrengstwaarde is de verwachte verkoopprijs en wordt bepaald op basis van taxaties dan wel recente verkooptransacties van referentiewoningen onder aftrek van kosten voor verkoop.

Hieronder is verder begrepen het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie, geherclassificeerd als vastgoed bestemd voor verkoop. Bij eerste verwerking (in casu moment van herclassificatie) en na eerste verwerking is de waardering tegen de kostprijs (verkrijgings- of vervaardigingsprijs), verminderd met cumulatieve bijzondere waardeverminderingsverliezen als gevolg van de lagere reële waarde (in casu geschatte marktwaarde).

Overige voorraden

De overige voorraden worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde.

Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde, die in een zakelijke transactie gelijk is aan de kostprijs. Na eerste verwerking vindt waardering plaats tegen de geamortiseerde kostprijs onder aftrek van voorzieningen voor oninbaarheid.

Liquide middelen

Onder liquide middelen worden verstaan kasmiddelen, de goeden op bankrekeningen en wissels en cheques. Deposito's worden onder liquide middelen opgenomen indien zij in feite – zij het eventueel met opoffering van rentebaten – ter onmiddellijke beschikking staan. Liquide middelen die (naar verwachting) langer dan twaalf maanden niet ter beschikking staan van Vivare, worden als financiële vaste activa gerubriceerd.

Voorzieningen

Een voorziening wordt gevormd indien Vivare op balansdatum een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting heeft waarvan het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang betrouwbaar is te schatten. De omvang van de voorziening wordt bepaald door de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen en verliezen per balansdatum af te wikkelen. Tenzij anders vermeld, worden voorzieningen gewaardeerd tegen nominale waarde.

Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen

Bij investeringen in bestaande complexen (vastgoed in exploitatie) is sprake van een verlieslatend contract als de verwachte uitgaven van de investering hoger zijn dan de verwachte stijging van de marktwaarde van het complex als gevolg van deze investering. Bij een nieuwbouwproject is sprake van een verlieslatend contract als de investering in het vastgoed in ontwikkeling hoger is dan de verwachte marktwaarde van het vastgoed bij oplevering. We vormen een voorziening voor het totale verschil tussen de investering en de verwachte stijging de marktwaarde respectievelijk de marktwaarde bij oplevering. De vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post 'Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille'. Gedurende de voortgang van het project brengen we deze voorziening in mindering op de bestede kosten. Wanneer deze onrendabele top de bestede kosten overstijgt wordt een voorziening gevormd aan de passivazijde van de balans.

De voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen wordt in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kan worden gekwalificeerd als 'Intern geformaliseerd en

extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen door de toegelaten instelling zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake investeringen in bestaande complexen en nieuwbouwprojecten.

De financiële impact van de feitelijke verplichtingen en/of marktwaardeontwikkelingen kan afwijken bij daadwerkelijke realisatie. De terugname van de afwaardering van bestede kosten en/of de wijziging van de voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen worden in het resultaat verwerkt onder de post 'Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Voorziening latente belastingverplichtingen

Voor de waardering en verwerking van de voorziening latente belastingverplichtingen wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf 'Belastingen'.

Overige voorzieningen

De overige voorzieningen zijn gevormd voor deelnemingen, loopbaanontwikkeling, jubileumuitkeringen aan personeel, de regeling Verzilverd Wonen en juridische geschillen.

Voorziening deelnemingen

De voorziening deelnemingen is gevormd in verband met de negatieve nettovermogenswaarde van deelnemingen in het geval dat Vivare zich aansprakelijk heeft gesteld voor de schulden van de deelneming respectievelijk een feitelijke verplichting heeft de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen. De voorziening wordt gevormd ter grootte van de uit de aansprakelijkheidstelling te verwachten eventuele kasuitstromen. De voorziening wordt, op basis van de beperkte looptijd, tegen nominale waarde gewaardeerd.

Voorziening voor loopbaanontwikkeling

De voorziening voor loopbaanontwikkeling is gevormd ter dekking van toekomstige verplichtingen op het gebied van loopbaanontwikkeling, waarvoor medewerkers van Vivare op grond van cao-bepalingen budgetrechten hebben opgebouwd. Bij het bepalen van deze voorziening wordt uitgegaan van het personeelsbestand ultimo boekjaar. De waardering is tegen nominale waarde gezien het onzekere tijdstip van besteding van het budget.

Voorziening voor jubileumuitkeringen

De voorziening voor jubileumuitkeringen aan personeel is gevormd voor in de toekomst uit te betalen jubileumuitkeringen aan personeel op grond van cao-bepalingen uitgaande van het personeelsbestand ultimo boekjaar. Bij de bepaling van de omvang van de voorziening is rekening gehouden met verwachte salarisstijgingen, een geschatte blijfkans en leeftijd. De voorziening is tegen de contante waarde opgenomen uitgaande van een disconteringsvoet van 3,15%. Deze disconteringsvoet is gebaseerd op de gemiddelde rentevoet langlopende schulden.

Voorziening Verzilverd Wonen

De voorziening inzake de regeling Verzilverd Wonen omvat de contractuele verplichting uit hoofde van de volgens deze regeling aangekochte woningen. De verplichting bestaat uit het levenslange huurrecht van de bewoner alsmede de hieraan gekoppelde onderhoudsverplichting. De verplichting is opgenomen tegen de contante waarde voor het verschil tussen de aankoopprijs bij vrije verkoop (waartegen het vastgoed wordt geactiveerd) en de betaalde aankoopprijs. De disconteringsvoet, gebaseerd op de gemiddelde rentevoet langlopende schulden, is 3,15%. De jaarlijkse rentebijbeschrijving is gelijk aan de disconteringsvoet. De vrijval vindt overeenkomstig de voor gecalculeerde exploitatie plaats.

Voorziening juridische geschillen

De voorziening juridische geschillen dient ter dekking van de financiële risico's als gevolg van verhuurkosten die onterecht in rekening zijn gebracht in 2016. Deze is gewaardeerd tegen nominale waarde. De voorziening is opgenomen voor de beste schatting van het bedrag dat noodzakelijk is om de verplichtingen af te wikkelen.

Langlopende schulden

Bij de eerste opname van langlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten. De langlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Winst of verlies worden in de

winst- en verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

Voor de waarderingsgrondslag inzake terugkoopverplichtingen uit hoofde van vastgoed in exploitatie die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) door Vivare zijn overgedragen aan derden, wordt verwezen naar paragraaf 'Vastgoed verkocht onder voorwaarden' van dit hoofdstuk.

Vestia-lening

Vivare ontving de hoofdsom van de nieuw aangetrokken lening en verplicht zich met de leningruil tot het betalen van rente en aflossing voor de Vestia-lening. Dit is te beschouwen als een samengestelde transactie (RJ 190.401). De met de leningruil aangetrokken lening is bij eerste verwerking in de balans gewaardeerd tegen de reële waarde (RJ 254.201).

Kortlopende schulden

Bij de eerste opname van kortlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten. De kortlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve rentemethode. Winsten of verliezen worden in de winst- en verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

Geamortiseerde kostprijs

De geamortiseerde kostprijs is het bedrag waarvoor een financieel actief of financiële verplichting bij de eerste verwerking in de balans wordt opgenomen, verminderd met aflossingen op de hoofdsom, vermeerderd of verminderd met de via de effectieve-rentemethode bepaalde cumulatieve amortisatie van het verschil tussen dat eerste bedrag en het aflossingsbedrag en verminderd met eventuele afboekingen (direct, dan wel door het vormen van een voorziening) wegens bijzondere waardeverminderingen of oninbaarheid.

Reële waarde van financiële instrumenten

De reële waarde van de financiële instrumenten die op actieve markten worden verhandeld per verslagdatum, wordt bepaald op basis van genoteerde beurskoersen, zonder aftrek van transactiekosten. Voor financiële instrumenten die niet op een actieve markt worden verhandeld, wordt de reële waarde bepaald met passende waarderingmethoden. Dergelijke methoden zijn onder meer:

- het gebruikmaken van recente markttransacties tussen onafhankelijke partijen;
- het gebruikmaken van de actuele reële waarde van een ander instrument dat nagenoeg hetzelfde is;
- analyse op basis van contant gemaakte kasstromen of andere waarderingmodellen.

Een overzicht van de reële waarden van de financiële instrumenten wordt verschaft in de toelichting op de financiële instrumenten.

Derivaten en hedge accounting

Derivaten aangehouden voor hedging doeleinden

De rentevoet van lopende financieringen gekoppeld aan derivaten is variabel van aard en gebaseerd op de driemaands Euribor. In de analyse van de financiële risico's heeft Vivare het risico van renteschommelingen onderkend en geconcludeerd dit risico niet zelf te willen dragen doch af te dekken door middel van derivaten. Voor deze derivaten past Vivare kostprijs-hedge accounting toe op basis van individuele hedge documentatie met vastlegging van:

- de algemene hedgestrategie, hoe de hedgerelaties passen in de doelstellingen van risicobeheer en de verwachting aangaande de effectiviteit van deze hedgerelaties;
- de in het soort hedgerelatie betrokken hedge-instrumenten en afgedekte posities.

Op het moment van de eerste verantwoording worden deze derivaten gerubriceerd als 'Derivaten met toepassing van kostprijs-hedge accounting'.

Derivaten met toepassing van kostprijs-hedge accounting

De waardering van het derivaat en resultaatbepaling is als volgt:

- Op moment van eerste waardering wordt de reële waarde van het derivaat bepaald. Over het algemeen is de uitkomst daarvan een nihil-waarde en wordt geen actief- of passiefpost op de balans opgenomen.
- De vervolgwaaardering geschiedt tegen kostprijs of lagere marktwaarde waarbij een lagere waarde in geval van een effectieve hedgerelatie voor de waardering en resultaatbepaling niet in aanmerking wordt genomen.
- Op moment van eerste waardering alsmede tussentijds bij aanpassing van de contractuele afspraken met betrekking tot het derivaat en/of het afgedekte renterisico van de betreffende lening wordt bepaald of sprake is van ineffectiviteit. Daartoe wordt beoordeeld of het referentiebedrag van het derivaat niet groter is dan de omvang van de lening alsmede dat de kritische kenmerken zoals omvang, looptijd, renteherzieningsdata, momenten van rentebetaling en aflossing, basis voor de rentevoet en dergelijke van het derivaat én het afgedekte renterisico aan elkaar gelijk zijn. Indien de kritische kenmerken niet aan elkaar gelijk zijn of zijn geweest, is dit een indicatie dat de hedgerelatie een ineffectief deel bevat die door middel van de dollar offset methode wordt berekend.
- Indien en voor zover de ineffectiviteit per balansdatum op cumulatieve basis in een verlies resulteert, wordt de ineffectiviteit verwerkt in de winst- en verliesrekening van het betreffende boekjaar. Blijkt op een later moment dat het cumulatieve verlies wegens ineffectiviteit is afgenomen dan wordt deze afname ten gunste van de winst- en verliesrekening gebracht.

Kostprijs-hedge accounting wordt beëindigd indien:

- Het hedge-instrument afloopt, wordt verkocht, beëindigd of uitgeoefend. Het cumulatieve gerealiseerde resultaat op het hedge-instrument dat nog niet in de winst- en verliesrekening is verwerkt toen er sprake was van een effectieve hedge, wordt afzonderlijk in de overlopende posten in de balans verwerkt tot de afgedekte transactie plaatsvindt.

- De hedgerelatie niet meer voldoet aan de criteria voor hedge accounting. Indien de afgedekte positie een in de toekomst verwachte transactie betreft, vindt de verwerking van de hedgeresultaten als volgt plaats:
 - Indien de verwachte transactie naar verwachting nog plaatsvindt, wordt hedge accounting vanaf dat moment stopgezet. Het hiermee samenhangende cumulatieve resultaat op het hedge-instrument dat in de periode waarin de hedge effectief was buiten de winst- en verliesrekening of off-balance was gehouden, blijft afhankelijk van de situatie off-balance of op de balans.
 - Indien de verwachte transactie naar verwachting niet meer plaatsvindt, wordt het hiermee samenhangende cumulatieve resultaat op het hedge-instrument dat in de periode waarin de hedge effectief buiten de winst- en verliesrekening of off-balance was gehouden, naar de winst- en verliesrekening overgebracht.

Niet langer in de balans opnemen van financiële activa en passiva

Een financieel instrument wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie ertoe leidt dat alle of nagenoeg alle rechten op economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot de positie aan een derde zijn overgedragen.

Leasing

De beoordeling of een overeenkomst een lease bevat, vindt plaats op grond van de economische realiteit op het tijdstip van het aangaan van het contract. Het contract wordt aangemerkt als een leaseovereenkomst als de nakoming van de overeenkomst afhankelijk is van het gebruik van een specifiek actief of de overeenkomst het recht van het gebruik van een specifiek actief omvat.

Vivare als lessee

In geval van financiële leasing (waarbij de voor- en nadelen verbonden aan de eigendom van het lease-object geheel, of nagenoeg geheel, door de lessee worden gedragen) worden het lease-object en de daarmee samenhangende schuld bij het aangaan van de overeenkomst in de balans verwerkt tegen de reële waarde van het lease-object op het moment van het aangaan van de leaseovereenkomst of, indien dit lager is, tegen de contante waarde van de minimale leasebetalingen.

De initiële directe kosten van de lessee worden opgenomen in de eerste verwerking van het actief. De leasebetalingen worden gesplitst in rentelasten en aflossing van de uitstaande verplichting, waarmee een constante rentevoet wordt bereikt over de resterende netto-verplichting.

Het geactiveerde lease-object wordt afgeschreven over de kortste termijn van de leaseperiode of de gebruiksduur van het object, in geval er geen redelijke zekerheid is dat de lessee aan het einde van de leaseperiode eigenaar wordt.

In geval van operationele leasing worden de leasebetalingen lineair over de leaseperiode ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht.

Vivare als lessor

Bij operationele lease worden de leasebaten op tijds-evenredige basis over de leaseperiode ten gunste van de winst- en verliesrekening gebracht. Initiële directe kosten worden toegerekend over de leaseperiode tegenover de leasebaten.

Grondslagen van resultaatbepaling in de jaarrekening

Algemeen

Baten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben voor zover deze gerealiseerd zijn. De kosten worden bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde grondslagen voor waardering en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben. (Voorzienbare) verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het boekjaar worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden en wordt voldaan aan de voorwaarden voor het opnemen van voorzieningen.

Bijzondere baten of lasten die behoren tot de gewone bedrijfsuitoefening, worden op grond van aard, omvang of het incidentele karakter afzonderlijk toegelicht teneinde een goed inzicht te geven in het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening van Vivare en met de ontwikkeling daarin. Bijzondere posten worden met het oog op de analyse en de vergelijkbaarheid van de resultaten zoveel mogelijk naar aard en omvang afzonderlijk toegelicht.

Toerekening baten en lasten

De winst- en verliesrekening wordt zoals voorgeschreven in de Woningwet, gepresenteerd op basis van de functionele indeling. De direct toerekenbare opbrengsten en kosten wijzen we toe aan de van toepassing zijnde activiteit binnen de functionele indeling. Voor de niet direct toerekenbare opbrengsten en kosten stellen we een verdeelstaat op om deze indirecte opbrengsten en kosten te verdelen over de diverse activiteiten binnen de functionele indeling.

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Huuropbrengsten

Opbrengsten uit de levering van (huur)diensten worden verantwoord naar rato van de geleverde prestaties. De huuropbrengsten zijn het resultaat van het gevoerde huurprijsbeleid van Vivare, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurderving wegens leegstand en oninbaarheid.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

De opbrengsten servicecontracten betreffen vergoedingen van huurders boven de netto huurprijs voor leveringen en diensten (zoals energie, water, huismeesters, schoonmaakkosten, glasverzekering). De opbrengsten worden verminderd met derving wegens oninbaarheid. De kosten van de leveringen en diensten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

Overheidsbijdragen

Hieronder worden overheidssubsidies en andere vormen van overheidsbijdragen verantwoord.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden zowel de directe lasten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur en beheeractiviteiten als de indirecte lasten via de kostenverdeelstaat verantwoord.

Lasten onderhoudsactiviteiten

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van reparatie-, mutatie- en planmatig onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de onderhoudswerkzaamheden in het verslagjaar plaatsvonden. Het reparatie- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in de kosten van derden en van de eigen dienst. Reeds aangevane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de 'Niet in de balans opgenomen verplichtingen'.

De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare uitgaven wanneer geen sprake is van waardevermeerdering van het actief.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Hieronder worden verantwoord (gemeentelijke) belastingen en heffingen, de verhuurderheffing, verzekeringskosten en erfpacht. Vivare verwerkt de overheidsheffingen zoals onroerendezaakbelasting in de periode waarop de overheidsheffing betrekking heeft.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De post 'Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille' betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de toerekenbare verkoop- en organisatiekosten en de geactiveerde waarde met betrekking tot het vastgoed.

Opbrengst uit verkoop van vastgoed wordt in de winst- en verliesrekening verwerkt als alle belangrijke rechten op economische voordelen alsmede alle belangrijke risico's met betrekking tot de activa zijn overgedragen aan de koper, het bedrag van de opbrengst op betrouwbare wijze kan worden bepaald en ontvangst van de opbrengst waarschijnlijk is.

Op basis van deze criteria wordt onder deze post de verkoopopbrengst van vastgoed in exploitatie onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde verantwoord. De boekwaarde is op basis van de marktwaarde. Daarnaast wordt onder deze post verantwoord de opbrengstwaarde van verkocht vastgoed bestemd voor de verkoop (koopwoningen voor derden) onder aftrek van de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten en de vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten, dan wel de lagere opbrengstwaarde. Verder wordt hieronder verantwoord de verkoopopbrengst van onder regeling Verkoop onder Voorwaarden teruggekochte en vervolgens zonder voorwaarden doorverkochte woningen onder aftrek van de boekwaarde. De boekwaarde is de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting. Gerealiseerde verkoopresultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestaan uit de kosten van verlieslatende contracten voor investeringen in nieuwbouw, herstructurering, transformatie en woningverbeteringen. Verder worden onder deze post de waardevermindering van vastgoedbeleggingen als gevolg van sloop, afboekingen van eerder geactiveerde bedragen voor investeringsprojecten die niet zijn doorgaan en verdere waardeveranderingen (of terugnames van eerder verantwoorde waardeverminderingen) van investeringsprojecten die onderhanden zijn verantwoord.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen verkocht onder voorwaarden.

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestaat uit de winsten of mogelijke verliezen die ontstaan door de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van de woningen verkocht onder voorwaarden wordt onder deze post verantwoord.

Dit zijn zowel de waardeveranderingen van de post 'Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden' (actiefzijde) als de waardeverandering van de terugkoopverplichting (passiefzijde).

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

Dit zijn winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop in het verslagjaar.

Netto resultaat overige activiteiten

Hieraan zijn de opbrengsten en kosten die zijn te relateren aan overige activiteiten verantwoord zoals de bijdragen en kosten voor de warmte- en koudeopslaginstallatie (WKO), het beheer (van Verenigingen van Eigenaren) voor derden, opbrengsten van zendmasten, bijdragen en kosten van zonnepanelen en opbrengsten en kosten van VoV-activiteiten.

Overige organisatiekosten

De opbrengsten en kosten die niet toerekenbaar zijn (ook niet na toerekening van indirecte kosten), worden opgenomen onder 'Overige organisatiekosten'. Voorbeelden hiervan zijn (een deel van) de (salaris)kosten van het management en de kosten van raad van commissarissen. Verder wordt onder de overige organisatiekosten de volkshuisvestelijke bijdrage opgenomen. In 2021 is dit het agio bij de lenin-gruil ten behoeve van Vestia en de obligoheffing van het WSW.

Kosten omtrent leefbaarheid

Kosten die zijn te relateren aan leefbaarheid, zijn de kosten van werkzaamheden voor niet in eigendom zijnde gebouwen en gronden zoals openbare terreinen (fysieke leefbaarheid) alsook bijdragen aan woonmaatschappelijk werk gerelateerde activiteiten (sociale leefbaarheid), welke niet noodzakelijk zijn voor de verhuurexploitatie.

Financiële baten en lasten

Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten

Onder deze categorie moeten de waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten worden verantwoord. Alle waardeveranderingen van financiële (afgeleide) producten die in de winst- en verliesrekening behoren te worden verwerkt, worden in deze categorie geplaatst.

Rentelasten en soortgelijke kosten

Rentelasten worden toegerekend aan de opeenvolgende verslagperioden naar rato van de resterende hoofdsom. (Dis)agio en aflossingspremies worden als rentelast aan de opeenvolgende verslagperioden toegerekend zodanig dat tezamen met de over de lening verschuldigde rentevergoeding de effectieve rente in de winst- en verliesrekening wordt verwerkt en in de balans de amortisatiewaarde van de schuld. Periodieke rentelasten en soortgelijke lasten komen ten laste van het jaar waarover zij verschuldigd worden.

Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Rentebaten worden tijdsevenredig in de winst- en verliesrekening verwerkt rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost, indien hun bedrag bepaalbaar is en hun ontvangst waarschijnlijk.

Belastingen

Acute belastingen

De acute belastingen worden berekend op basis van het verantwoorde resultaat uitgaande van het geldende belastingtarief, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten, de vaststellingsovereenkomst (VSO) en geheel of gedeeltelijk niet-afrekbare kosten. De belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien is voldaan aan de algemene voorwaarden voor saldering.

Latente belastingen

Voor alle belastbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering wordt een latente belastingverplichting opgenomen. Voor alle verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie wordt een latente belasting-vordering opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening. De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen onder de financiële vaste activa respectievelijk voorzieningen.

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door Vivare, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief. De latente belastingverplichtingen en vorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde.

De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien Vivare een in rechte afdwingbaar recht heeft om actuele belastingvorderingen te salderen met actuele belastingverplichtingen en de uitgestelde belastingvorderingen en de uitgestelde belastingverplichtingen verband houden met winstbelastingen die betrekking hebben op dezelfde fiscale eenheid en door dezelfde belastingautoriteit worden geheven.

Resultaat deelneming

Als resultaat van deelneming waarin invloed van betekenis wordt uitgeoefend op het zakelijke en financiële beleid, wordt opgenomen het ons toekomende aandeel in het resultaat van deze deelneming.

Overige informatie

Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

De afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt. De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend.

Lonen, salarissen en sociale lasten

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst- en verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers respectievelijk de belastingautoriteit. Vivare neemt een verplichting op als ze zich aantoonbaar onvoorwaardelijk heeft verbonden om een ontslag- of transitievergoeding te betalen. Als het ontslag onderdeel is van een reorganisatie neemt Vivare de kosten van een ontslag- of transitievergoeding op in een reorganisatievoorziening.

Pensioenlasten

Voor de grondslagen voor de pensioenlasten wordt verwezen naar de paragraaf 'Pensioenlasten'.

Grondslagen voor het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen en de onder de vlottende activa opgenomen effecten. De effecten kunnen worden beschouwd als zeer liquide beleggingen. De op korte termijn zeer liquide beleggingen zijn beleggingen die zonder beperkingen en zonder materieel risico van waardeverminderingen als gevolg van de transactie kunnen worden omgezet in geldmiddelen.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

Toelichting op de balans

Vastgoedbeleggingen

1. en 2. DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Het verloop van deze posten is als volgt:

	1. DAEB vastgoed in exploitatie		2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2021	2020	2021	2020
Historische kostprijs	1.124.466	1.095.205	146.213	147.638
Ongerealiseerde herwaardering	2.121.836	1.877.956	105.368	90.194
Boekwaarde 1 januari	3.246.302	2.973.161	251.581	237.832
Mutaties				
Opleveringen	-	8.093	-	128
Investerings	26.128	18.263	221	1.491
Desinvesteringen	-727	-88	-1.560	-
Herclassificaties	2.864	4.516	-4.571	-7.608
Afwaarderingen	-22.292	-14.547	-128	-1.355
Aanpassingen marktwaarde	422.660	256.904	26.260	21.093
Totaal van de mutaties	428.633	273.141	20.222	13.749
Historische kostprijs	1.150.898	1.124.466	142.214	146.213
Ongerealiseerde herwaardering	2.524.037	2.121.836	129.589	105.368
Boekwaarde 31 december	3.674.935	3.246.302	271.803	251.581
Marktwaarde in verhuurde staat	3.674.935	3.246.302	271.803	251.581
Na-investering	-	-	-	-
Voorziening onrendabele investering	-	-	-	-
Boekwaarde 31 december	3.674.935	3.246.302	271.803	251.581

De in de verloopoverzichten weergegeven herclassificaties hebben betrekking op:

- Sfeerovergangen tussen DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie als gevolg van nieuwe contracten (2021: € 3.875; 2020: € 5.195).
- Terugkoop van onder voorwaarden verkochte onroerende zaken die zijn aangemerkt voor de eigen exploitatie (2021: nihil; 2020: € 175).
- DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie geherclassificeerd als vastgoed bestemd voor verkoop (2021: € 693; 2020: € 3.267).

- Bestaand DAEB en niet-DAEB vastgoed waarvan de duurzame exploitatie is beëindigd om nieuw vastgoed te gaan ontwikkelen en exploiteren (2021: € 409; 2020: nihil).

De marktwaarde van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie naar vastgoedtype is als volgt:

Type	2021	2020
Eengezinswoningen	2.625.759	2.337.985
Meergezinswoningen	1.167.573	1.010.601
Studenteneenheden	8.479	7.888
Bedrijfsruimten	22.333	23.476
Maatschappelijk vastgoed	281	292
Zorgvastgoed (intramuraal)	109.291	104.858
Zorgvastgoed (extramuraal)	1.920	2.213
Parkeergelegenheden	11.030	10.408
Overig	71	162
Totaal	3.946.738	3.497.883

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters en of schattingen (full variant). Het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' bepaalt de marktwaarde van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen (DCF-methode). De toekomstige kasstromen worden bepaald aan de hand van een doorexplotatie- en een uitpondscenario.

Bij het doorexplotatiescenario is de veronderstelling dat het volledige complex in exploitatie blijft gedurende de DCF-periode. Bij het uitpondscenario is de veronderstelling dat na mutatie tot verkoop van individuele woningen tegen leegwaarde wordt overgegaan.

De berekening wordt uitgevoerd over een DCF-periode van 15 jaar. In het doorexplotatiescenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheid bij mutatie is te liberaliseren:

- Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingssysteem.
- Indien de maximale huur hoger is dan liberalisatiegrens dan is de nieuwe huur de markthuur.

Woongelegenheden

In de DCF-berekening is voor onderstaande parameters in overleg met een extern taxateur afgeweken van de voorgeschreven parameters uit het waarderingshandboek.

Parameter	Uitgangspunt	2021	2020
Leegwaarde per object	Modelmatige taxatie (Ortec Finance AVM / validatie Cushman & Wakefield)	€ 234.105	€ 202.323
Markthuur	Optimale huurprijs in markt (validatie Cushman & Wakefield)	€ 836	€ 846
Instandhoudingsonderhoud per object	VEX-norm (vastgoedtaxatiewijzer)	€ 889	€ 960
Disconteringsvoet	Risicovrije rentevoet (-0,38%) en algemene opslag vastgoed. Objectspecifieke opslag op basis van: - locatie - type onroerend goed - duurzaamheid - uitpondpotentie / huurpotentie	5,76%	6,15%
Marktrendement bij desinvestering v.o.n	Uitgangspunten Cushman & Wakefield	4,69%	5,25%
Mutatiekans	De hoogte van de mutatiekans is gebaseerd op het gemiddelde aantal mutaties in de afgelopen vijf jaar. Deze mutatiekans hoeft niet te gelden voor de toekomst. Als daar reden voor is, onder meer omdat de feitelijke mutaties in de betrokken periode een afwijkend beeld laten zien, is de mutatiekans aangepast.	6,40%	5,91%

Bedrijfsruimten, maatschappelijk en (intramuraal) zorgvastgoed

In de DCF-berekening zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd (bevat vrijheidsgraden zoals gehanteerd door taxateur):

Parameter	2021	2020
Bedrijfsruimten		
Disconteringsvoet	5,91%	7,29%
Marktrendement bij desinvestering v.o.n	9,21%	7,53%
Maatschappelijk onroerend goed		
Disconteringsvoet	9,55%	10,24%
Marktrendement bij desinvestering v.o.n	13,39%	9,26%
(Intramuraal) zorgvastgoed		
Disconteringsvoet	6,58%	7,01%
Marktrendement bij desinvestering v.o.n	8,79%	8,71%

Parkeergelegenheden

In de DCF-berekening zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd (bevat vrijheidsgraden zoals gehanteerd door taxateur):

Parameter	2021	2020
Disconteringsvoet:		
- Parkeerplaats	6,40%	6,92%
- Garagebox	6,20%	6,60%

Inschakeling taxateur

Het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie wordt getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Dit betekent dat elk derde deel van de vastgoedbeleggingen in exploitatie minimaal eens per

drie jaar volledig wordt getaxeerd en twee derde deel een markttechnische update krijgt. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van Vivare en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

Beleidswaarde

De beleidswaarde van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie naar vastgoedtype is als volgt:

Type	2021	2020
Eengezinswoningen	1.036.623	908.020
Meergezinswoningen	311.092	324.685
Studenteneenheden	8.479	7.888
Bedrijfsruimten	22.333	23.476
Maatschappelijk vastgoed	281	292
Zorgvastgoed (intramuraal)	109.291	104.858
Zorgvastgoed (extramuraal)	1.920	2.059
Parkeergelegenheden	11.030	10.408
Overig	71	162
Totaal	1.501.120	1.381.848
Marktwaaarde in verhuurde staat	3.946.738	3.497.883
Maatschappelijke bestemming (van het eigen vermogen)	2.445.617	2.116.035

De beleidswaarde voor 2021 is € 119 miljoen hoger dan eind 2020. De disconteringsvoet is in 2021 met 0,6 procent verlaagd naar 5,0 procent. Dit heeft een positief effect van € 167 miljoen op de beleidswaarde. De verlaging van de verhuurderheffing heeft een positief effect van € 249 miljoen op de beleids-waarde.

De beleidswaarde nam met € 296 miljoen af door een hogere onderhoudsnorm in 2021.

Uitgangspunten beleidswaarde

Vivare heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

Parameter	2021	2020
Streefhuur als percentage van de maximaal redelijke huur	77%	76%
Norm onderhoud	€ 2.993	€ 2.688
Norm beheerlasten	€ 959	€ 881
Disconteringsvoet doorexpluiten	4,98%	5,64%

Voor zover afwijkend voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie – zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie – afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur en beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in artikel 15.1 van de Rtiv. Vivare heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

De beleidswaarde is een afgeleide waarde van de marktwaarde. Vertrekpunt voor de beleidswaarde is de huidige marktwaarde. Om te komen tot de beleidswaarde, is de DCF-berekening van de marktwaarde voor woongelegenheden aangepast op vier onderdelen die duiding geven aan de maatschappelijke opgave. Dit betreft geen marktconforme

maar maatschappelijke beleidskasstromen voor huur, onderhoud en beheer, en alleen doorexploiteren van het bezit in plaats van de hoogste van uitponden en doorexploiteren. Het verschil tussen markt- en beleidswaarde heet de ‘maatschappelijk bestemming’ en geeft duiding aan de waarde (en in de jaarrekening vermogen) dat niet wordt gerealiseerd gegeven het maatschappelijke beleid.

In het bestuursverslag is een beleidsmatige beschouwing opgenomen over het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie, alsmede de ontwikkeling van beide waardes en de consequenties van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde voor het eigen vermogen in de paragraaf ‘Marktwaarde versus beleidswaarde’.

De belangrijkste uitgangspunten en veronderstellingen zijn (voor zover ze afwijken van de marktwaarde in verhuurde staat) hieronder weergegeven:

		2021		2020
	Effect op de marktwaarde	In % van de reële waarde	Effect op de marktwaarde	In % van de reële waarde
Stap 0: marktwaarde verhuurde staat	3.946.738		3.497.883	100%
Stap 1: beschikbaarheid	641.374	16%	175.985	5%
Stap 2: betaalbaarheid	-1.424.038	-36%	-1.327.736	-38%
Stap 3: kwaliteit	-1.477.245	-37%	-868.702	-25%
Stap 4: beheer	-185.709	-5%	-95.582	-3%
Beleidswaarde	1.501.120	38%	1.381.848	40%

Ten aanzien van stap 2 (betaalbaarheid) is de beleidshuur gemiddeld:

- voor eengezinswoningen: € 648 per maand, zijnde 75% van de maximaal redelijke huur (2020: € 628 per maand, zijnde 73% van maximaal redelijke huur);
- voor meergezinswoningen: € 582 per maand, zijnde 80% van de maximaal redelijke huur (2020: € 559 per maand, zijnde 81% van maximaal redelijke huur).

Ten aanzien van stap 3 (kwaliteit) is de beleidsonderhouds-norm gemiddeld:

- voor eengezinswoningen: € 2.968 per verhuureenheid per jaar (2020: € 2.715);
- voor meergezinswoningen: € 3.118 per verhuureenheid per jaar (2020: € 2.632).

Ten aanzien van stap 4 (beheer) is de beleidsbeheernorm gemiddeld:

- voor eengezinswoningen: € 970 per verhuureenheid per jaar (2020: € 884);
- voor meergezinswoningen: € 957 per verhuureenheid per jaar (2020: € 873).

In onderstaande tabel wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de beleidswaarde:

	Gehanteerd in beleidswaarde	Stel mogelijke afwijking	Effect op de beleidswaarde	In % van de beleidswaarde
Disconteringsvoet	4,98%	0,50%	€ -112.246	-7,48%
Streefhuur per maand	€ 627	€ -25	€ -158.632	-10,57%
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 3.952	+100 per vhe	€ -95.409	-6,36%

WOZ-informatie

De WOZ-waarde van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie bedraagt ultimo 2021 € 4.099 miljoen (2020: € 3.821 miljoen).

Zekerheden en beperkingen

Zonder toestemming van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) is het Vivare niet toegestaan om de woningen die met door dit fonds geborgde leningen zijn gefinancierd te bezwaren met een beperkt recht (recht van pand/hypotheek, recht van opstal, recht van erfpacht, recht van vruchtgebruik) of de verplichting aan te gaan om deze woningen met een zekerheidsrecht te bezwaren (positieve hypotheekverklaring). Als gevolg hiervan zijn de woningen die met geborgde leningen zijn gefinancierd, niet met hypothecaire zekerheden bezwaard. Daarnaast heeft het WSW recht van eerste hypotheek op de woningen van Vivare betreffende de door dit fonds geborgde financiering.

Voor de door het WSW verstrekte borgstelling heeft Vivare een obligoverplichting gebaseerd op de omvang van de door dit fonds geborgde leningen. Deze obligoverplichting is in de toelichting op de balans vermeld onder de 'Niet in de balans opgenomen regelingen'.

Vastgoed in exploitatie bestemd voor verkoop

Vivare heeft voor de eerstkomende vijf jaar een verkoopplan opgesteld waarin 146 woningen bestemd zijn voor verkoop. Hiervan zullen naar verwachting vijf woningen in het komend boekjaar worden verkocht. De verwachte opbrengstwaarde van deze woningen bedraagt in totaal € 1,0 miljoen en heeft een marktwaarde van € 0,6 miljoen. Dit geldt zowel voor leegstaande woningen bestemd voor verkoop, geclassificeerd bij de voorraad, als woningen die nog in exploitatie zijn opgenomen.

3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Het verloop van deze post is als volgt:

	2021	2020
Verkrijgingsprijs	15.423	16.651
Ongerealiseerde herwaardering	3.503	2.324
Boekwaarde 1 januari	18.926	18.975
Mutaties		
Herclassificaties	-1.143	-1.427
Aanpassingen reële waarde	3.402	1.383
Overige mutaties	-218	-5
Totaal van de mutaties	2.041	-49
Verkrijgingsprijs	14.395	15.423
Ongerealiseerde herwaardering	6.572	3.503
Boekwaarde 31 december	20.967	18.926

De post herclassificatie uit het verloopoverzicht betreft:

- De in het boekjaar teruggekochte VOV-woningen die de bestemming hebben gekregen te worden doorverkocht zonder voorwaarden en ultimo boekjaar nog niet zijn verkocht. Deze woningen zijn geherclassificeerd naar 'Voorraden' tegen verkrijgingsprijs, zijnde de marktwaarde onder aftrek van de contractuele korting op moment van afwikkeling van de terugkoopverplichting. De woningen zijn onder de 'Voorraden' opgenomen als 'Vastgoed bestemd voor verkoop' en worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen ingeschatte opbrengstwaarde.
- De in het boekjaar teruggekochte VOV-woningen die in hetzelfde boekjaar zijn doorverkocht zonder voorwaarden. Herclassificatie vindt plaats met als kostprijs van de verkoop de marktwaarde onder aftrek van de contractuele korting op moment van afwikkeling van de terugkoopverplichting, waarna de waardering op ingeschatte opbrengstwaarde plaatsvindt. De opbrengstwaarde minus de waarde van de woningen is in het resultaat verantwoord onder de post 'Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille'.

- Indien een eerder onder voorwaarden verkochte onroerende zaak wordt teruggekocht ten behoeve van de eigen exploitatie, vindt herclassificatie plaats van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar onroerende zaken in exploitatie. De onroerende zaken in exploitatie worden gewaardeerd tegen de marktwaarde op basis van het handboek. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken bij terugkoop wordt verantwoord in de winst- en verliesrekening.

Ultimo 2021 bedraagt het aantal woningen verkocht onder voorwaarden 87 (2020: 93). De contracten bevatten een verplichting tot terugkoop.

4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Het verloop van deze post is als volgt:

	1. DAEB vastgoed in ontwikkeling		2. Niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling	
	2021	2020	2021	2020
Cumulatieve verkrijgingsprijs	331	14.404	-	-
Cumulatieve waardeveranderingen	-	-1.941	-	-
Boekwaarde 1 januari	331	12.463	-	-
Mutaties				
Opleveringen	-	-8.093	-	-128
Investeringsen	4.386	2.707	-	152
Afboekingen geactiveerde kosten	-267	-220	-	-
Herclassificaties	408	-	-	-
Overige mutaties	-322	-6.113	-	-
Afwaarderingen onrendabel deel	-188	-413	-	-24
Totaal van de mutaties	4.017	-12.132	-	-
Cumulatieve verkrijgingsprijs	4.348	331	-	-
Cumulatieve waardeveranderingen	-	-	-	-
Boekwaarde 31 december	4.348	331	-	-

Tijdens de bouw wordt rente op vreemd vermogen geactiveerd. Gedurende het boekjaar 2021 is hiervoor een bedrag van € 8.000 (2020: € 16.000) geactiveerd.

Grondposities

In deze post zijn per 31 december 2021 geen strategische grondposities begrepen, met het oog op ontwikkeling van vastgoedprojecten en waarbij nog geen inzicht bestaat in de feitelijke projectontwikkeling.

Materiële vaste activa

5. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Het verloop van deze post is als volgt:

	2021	2020
Stand 1 januari		
Cumulatieve aanschafwaarde	2.813	2.721
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-1.966	-1.654
Boekwaarde	847	1.067
Mutaties		
Investeringsen	343	92
Desinvesteringsen	-53	
Desinvesteringsen afschrijving	23	
Afschrijvingen	-212	-312
Totaal van de mutaties	101	-220
Stand 31 december		
Cumulatieve aanschafwaarde	3.103	2.813
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-2.155	-1.966
Boekwaarde	948	847

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie behoren tot de categorie andere vaste bedrijfsmiddelen. De afschrijvingen op de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn bepaald volgens de lineaire methode op basis van de volgende verwachte gebruiksduur, rekening houdend met een eventuele restwaarde:

- automatisering: 5 jaar
- bedrijfsauto's: 8 jaar
- kantoorinventaris: 10 jaar

De actuele waarde (vervangingswaarde of lagere bedrijfswaarde) van de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie wijkt verwaarloosbaar af van de historische kostprijs.

Financiële vaste activa

6. Latente belastingvorderingen

Bij een aantal jaarrekeningposten is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. De hieruit voortvloeiende latente belastingvorderingen en – verplichtingen worden hierna toegelicht:

a. DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Ten aanzien van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie is sprake van een waarderingsverschil tussen de commerciële en fiscale boekwaarde. Bij sloop en vervangende nieuwbouw vindt in beginsel geen fiscale afwikkeling plaats, aangezien de fiscale boekwaarde ‘doorschuift’ naar de volgende exploitatie. Vivare is voornemens om aan het einde van de exploitatieduur de woningen te slopen om voorts nieuwbouw te plegen en brengt daarmee de fiscale boekwaarde op het moment van sloop en nieuwbouw in als onderdeel van de fiscale vervaardigingsprijs van het nieuw te ontwikkelen vastgoed. Hierdoor wordt de boekwaarde niet ten laste van het fiscale resultaat afgewaardeerd en vindt geen fiscale afwikkeling plaats. Hierdoor ontstaat de situatie dat het feitelijke afwikkelmoment (oneindig) ver in de toekomst ligt. Dit heeft als consequentie dat de contante waarde van het tijdelijk verschil naar nihil tendeert.

De marktwaarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt ultimo 2021 € 3.947 miljoen en de fiscale boekwaarde € 2.983 miljoen, per saldo een verschil van € 964 miljoen. De latentie is dus wel gevormd, wat passend is voor tijdelijke verschillen, maar door de lange looptijd van de latentie tendeert de waardering naar nihil.

b. Fiscaal afschrijvingspotentieel

Ultimo 2021 is een latentie voor het fiscaal afschrijvingspotentieel gevormd. Deze latentie ontstaat als de marktwaarde lager is dan de fiscale boekwaarde. Indien de marktwaarde lager is dan de fiscale boekwaarde en sprake is van een verrekenbaar tijdelijk verschil, dan wordt het tijdelijk verschil gesplitst naar een deel dat op kortere termijn wordt gerealiseerd en een deel met een oneindige looptijd. Voor het deel dat op korte / middellange termijn wordt gerealiseerd, het zogenaamde fiscale afschrijvingspotentieel, wordt een latentie gevormd voor de contante waarde.

c. Vastgoed bestemd voor verkoop

Voor eenheden waarbij fiscale verkoopwinsten zijn begroot, wordt gebruik gemaakt van de fiscale faciliteit van de herinvesteringsreserve. Hierdoor vindt geen fiscale afwikkeling plaats en wordt geen latentie gevormd.

d. Leningen o/g

In de jaarrekening is voor de leningenportefeuille een latente belastingvordering tegen de contante waarde verantwoord voor het verschil tussen de waardering die de Belastingdienst toepast en de waardering als toegepast in de jaarrekening. De latentie loopt af over de resterende looptijd van de leningen.

e. Derivaten

Bij de door Vivare toegepaste rentederivaten is sprake van een verschil tussen de waardering die de Belastingdienst toepast en de waardering als toegepast in de jaarrekening; de rentederivaten zijn niet in de commerciële balans opgenomen. De latentie loopt af over de resterende looptijd van de betreffende derivaten. In de jaarrekening is voor het waarderingsverschil een latente belastingvordering tegen de contante waarde verantwoord.

f. Vestia-lening

In de fiscale verwerking wordt de volkshuisvestelijke bijdrage in elk van de jaren 2021 en 2022 voor 50% in aftrek genomen. Daardoor ontstaat in deze twee jaren een verschil tussen het fiscale en het commerciële vermogen en resultaat. Voor dit tijdelijke verschil is per ultimo 2021 een actieve belastinglatentie gevormd tegen de contante waarde.

g. Voorziening groot onderhoud

In de jaarrekening is voor de voorziening groot onderhoud een latente belastingverplichting tegen de contante waarde verantwoord voor het verschil tussen de commerciële en fiscale waardering van deze voorziening. Commercieel is geen voorziening groot onderhoud gevormd. Vivare laat de opgebouwde voorziening groot onderhoud gefaseerd vrijvallen volgens afspraken die we daarover maakte met de Belastingdienst.

Stand latente belastingvorderingen tot waardering gebracht

De latente belastingvorderingen opgenomen in de balans en de hiermee samenhangende latente belastingbaten in de winst- en verliesrekening zijn als volgt te specificeren:

	Balans		Winst- en verliesrekening	
	2021	2020	2021	2020
Fiscaal afschrijvingspotentieel	2.366	-	2.366	-
Onderhoudsvoorziening	-3.375	-11.220	7.845	5.580
Swaps	968	1.031	-63	69
Leningen o/g	508	491	17	44
Vestia-lening	1.409		1.409	
Totaal latente belastingvorderingen	1.876	-9.698	11.574	5.693

De latenties uit hoofde van tijdelijke verschillen zijn gebaseerd op de volgende contante waarderingsverschillen ultimo 2021:

2021	Jaarrekening	Fiscaal	Verschil	Latentie tegen nominale waarde	Latentie tegen contante waarde
Waarde van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie	3.946.738	2.982.901	963.837	240.959	-
Fiscaal afschrijvingspotentieel van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	-	-	3.740	2.366
Waarde van onderhoudsvoorziening	-	-13.925	-13.925	-3.481	-3.375
Waarde van swaps	-	4.697	4.697	1.174	968
Waarde van leningen o/g	529.014	526.116	2.898	725	508
Waarde van Vestia-lening	-	5.815	5.815	1.454	1.409
Totaal	4.475.752	3.505.604	963.322	244.571	1.876

2020	Jaarrekening	Fiscaal	Vershil	Latentie tegen nominale waarde	Latentie tegen contante waarde
Waarde van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie	3.497.883	2.979.919	517.964	129.491	-
Waarde van onderhoudsvoorziening	-	-47.241	-47.241	-11.810	-11.220
Waarde van swaps	-	5.146	5.146	1.287	1.031
Waarde van leningen o/g	522.184	519.254	2.930	733	491
Totaal	4.020.067	3.457.078	478.799	119.700	-9.698

De nominale waarde van de latenties is berekend tegen het geldende belastingtarief van 25,0% (2020: 25,0%). Hierbij is, vanwege een beperkte impact, geen rekening gehouden met het belastingtarief van 2022. De latente belastingvorderingen zijn tegen de contante waarde opgenomen uitgaande van een disconteringsvoet van 3,15% (2020: 3,40%).

Latente belastingvorderingen niet tot waardering gebracht

Met ingang van 1 januari 2019 is de ATAD-richtlijn van toepassing waardoor voor de bepaling van het fiscaal belastbaar bedrag de renteaftrek beperkt is. De aftrekbeperking ziet toe op het meerdere van 30% van de fiscale EBITDA (Earnings

Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization) met een ondergrens van € 1 miljoen (ATAD-norm). Indien in toekomstige jaren de rente daalt onder de hiervoor genoemde ATAD-norm is de eerder niet in aftrek genomen rente alsnog aftrekbaar. Hierdoor ontstaat een tijdelijk verschil. Voor het saldo niet-aftrekbare rente ultimo 2021 is ingeschat dat deze redelijkerwijs niet binnen 10 jaar wordt verrekend. Om deze reden is hiervoor geen actieve belastinglatentie opgenomen. Ultimo 2021 bedraagt het saldo niet-aftrekbare rente € 6 miljoen.

Latente belastingvorderingen tot waardering gebracht

Het verloop van deze post is als volgt:

Latente belastingvorderingen	
Boekwaarde per 1 januari 2021	-9.698
Toevoegingen	11.574
Boekwaarde 31 december 2021	1.876

7. Leningen u/g

Het verloop van deze post is als volgt:

Woonzorgcentrum Pleyade	
Stand 1 januari 2021	953
Aflossingen	-96
Stand 31 december 2021	857

De vordering op Woonzorgcentrum Pleyade bestaat ultimo 2021 uit meerdere leningen. De rente op deze leningen bedraagt 5,5%. De resterende looptijd is acht jaar. Voor deze leningen zijn geen zekerheden verstrekt.

8. Overige vorderingen

De post 'Overige vorderingen' bestaat uit de liquiditeiten die als onderpand zijn gestort door de negatieve marktwaarde van zes swapcontracten. De storting is gecapt op maximaal € 35 miljoen en is in 2011 voldaan.

Vorraden

9. Vastgoed bestemd voor verkoop

De post 'Vastgoed bestemd voor verkoop' bestaat uit teruggekochte woningen met een terugkoopplicht bestemd voor verkoop én DAEB en niet-DAEB vastgoed die niet meer in exploitatie zijn en waarvoor de verkoopactiviteiten daadwerkelijk zijn aangevangen. Het verloop van de post is als volgt:

	2021	2020
Verkrijgingsprijs	1.998	404
Ongerealiseerde herwaardering	175	549
Boekwaarde 1 januari	2.173	953
Mutaties		
Desinvesteringen	-2.056	-3.356
Herclassificaties	2.513	4.519
Aanpassingen reële waarde	306	57
Totaal van de mutaties	763	1.220
Verkrijgingsprijs	2.263	1.998
Ongerealiseerde herwaardering	673	175
Boekwaarde 31 december	2.936	2.173

Toelichting vastgoed bestemd voor verkoop

Terzake van het vastgoed in exploitatie (gerubriceerd onder Vastgoedbeleggingen) dat op basis van een door de toegelaten instelling opgesteld verkoopplan in de komende vijf jaar bestemd is voor verkoop, wordt hierna een toelichting gegeven op de boekwaarde en de verwachte opbrengstwaarde gesplitst naar het komend jaar en daaropvolgende vier jaar.

Verwachte verkopen DAEB vastgoed	Aantal	Boekwaarde 31 december 2021	Verwachte opbrengstwaarde
Woongelegenheden (2022)	4	474	808
Woongelegenheden (2023 tot en met 2026)	122	18.585	28.733
Bedrijfsruimten (2022 tot en met 2026)	9	1.987	2.188
Totaal	135	21.046	31.729

Verwachte verkopen niet-DAEB vastgoed	Aantal	Boekwaarde 31 december 2021	Verwachte opbrengstwaarde
Woongelegenheden (2022)	1	105	194
Woongelegenheden (2023 tot en met 2026)	19	4.697	6.753
Bedrijfsruimten (2022 tot en met 2026)	14	3.402	3.896
Totaal	34	8.204	10.843

10. Overige voorraden

Deze post betreft de voorraad onderhoudsmaterialen in de servicewagens.

Vorderingen

11. Huurdebiteuren

De vordering op huurdebiteuren omvat naast huren ook te vorderen service-, herstel- en incassokosten. In de vordering op vertrokken huurdebiteuren zijn tevens kosten van mutatie-onderhoud voor rekening van de huurder begrepen. De vordering op huurdebiteuren is als volgt te specificeren:

	2021	2020
Zittende huurders	1.570	1.869
Vertrokken huurders	2.758	2.363
Vordering op huurdebiteuren	4.328	4.232
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-2.539	-2.251
Boekwaarde per 31 december	1.789	1.981

12. Vorderingen op groepsmaatschappijen

Het verloop van deze post is als volgt:

	Bula B.V.	Groene Treden Beheer B.V.	Totaal
Boekwaarde 1 januari 2021	-	-	-
Nieuwe leningen	530	11	541
Waardeveranderingen	-530	-11	-541
Stand 31 december 2021	-	-	-

13. Overige vorderingen

De overige vorderingen zijn als volgt te specificeren:

	2021	2020
Overige debiteuren	122	90
Fietsplan personeel	-	3
Totaal	122	93

14. Overlopende activa

De overlopende activa zijn als volgt te specificeren:

	2021	2020
Nog te ontvangen bedragen	77	279
Vooruitbetaalde huur en servicekosten	124	-
Vooruitbetaalde assurantiekosten	365	-
Vooruitbetaalde automatiseringskosten	-	323
Vooruitbetaalde overige kosten	1.366	470
Totaal	1.932	1.072

15. Liquide middelen

De liquide middelen zijn als volgt te specificeren:

	2021	2020
Bank	19.767	18.487
Totaal	19.767	18.487

Er bestaan geen belangrijke beperkingen inzake de beschikbaarheid van geldmiddelen. Ze staan ter vrije beschikking van Vivare.

Eigen vermogen

16. Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Vastgoed verkocht onder voorwaarden	Vastgoed bestemd voor verkoop	Totaal
Stand per 1 januari 2020	1.961.782	102.384	2.334	588	2.067.088
Mutatie door verkopen	-	-	-16	-1.058	-1.074
Mutatie marktwaarde	223.790	12.193	1.189	1.196	238.368
Stand 31 december 2020	2.185.572	114.577	3.507	726	2.304.382
Stand per 1 januari 2021	2.185.572	114.577	3.507	726	2.304.382
Mutatie door verkopen	-	-	-241	-466	-707
Mutatie marktwaarde	373.535	23.531	3.306	886	401.258
Stand 31 december 2021	2.559.107	138.108	6.572	1.146	2.704.933

De herwaarderingsreserve DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie betreft het positieve verschil tussen de boekwaarde op basis van de marktwaarde (op basis van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde') en de boekwaarde op basis van historische kosten.

Per 31 december 2021 is in totaal € 2.705 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen (2020: € 2.304 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde' bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 2.446 miljoen in

het eigen vermogen begrepen (2020: € 2.116 miljoen) dat op basis van het beleid van Vivare niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Vivare. De mogelijkheden voor Vivare om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen.

Omdat de doelstelling van Vivare is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van Vivare.

17. Wettelijke reserve

Het verloop van de wettelijke reserve deelnemingen is als volgt:

	2021	2020
Stand 1 januari	96	482
Resultaat boekjaar	-683	-386
Overige mutatie	587	-
Stand 31 december	-	96

De wettelijke reserve ultimo 2021 is nihil (2020; € 96.000).

Deze reserve wordt gevormd voor vermogensvermeerderingen van de deelnemingen Groene Treden Beheer B.V. en Groene Treden Ontwikkeling C.V. waarvan uitkering niet zonder beperkingen kan worden bewerkstelligd.

18. Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

	2021	2020
Stand 1 januari	412.050	272.217
Mutatie herwaarderingsreserve	-400.551	-237.294
Mutatie wettelijke reserve	96	386
Resultaatbestemming	283.190	376.741
Stand 31 december	294.785	412.050

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2020

De jaarrekening 2020 is goedgekeurd tijdens de vergadering van de raad van commissarissen van 30 juni 2021. Het resultaat over het boekjaar 2020 van € 283.190 is in 2021 ten gunste van de overige reserves gebracht. Ieder jaar wordt voor het ongerealiseerde deel van de waardeverandering een herwaardering gevormd.

19. Voorstel resultaatbestemming boekjaar 2021

Voorgesteld wordt om het resultaat over het boekjaar 2021 van € 436.770 ten gunste van de overige reserves te brengen. De resultaatbestemming is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

Voorzieningen

20. Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen

Het verloop van de post voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen is als volgt:

	DAEB vastgoed in exploitatie	niet-DAEB vastgoed in exploitatie	DAEB vastgoed in ontwikkeling	Totaal
Stand 1 januari 2021	188	1	-	189
Vrijval	-8	-1	-	-9
Dotatie	33.467	591	188	34.246
Onttrekking	-22.291	-132	-188	-22.611
Stand 31 december 2021	11.356	459	-	11.815
Looptijd < 1 jaar	11.356	459	-	11.815
Looptijd > 5 jaar	-	-	-	-

21. Voorziening latente belastingen

Voor de waardering en verwerking van de latente belastingverplichtingen wordt verwezen naar paragraaf '6. Latente belastingvorderingen'.

22. Overige voorzieningen

Het verloop van deze post is als volgt:

	Deelnemingen	Loopbaan-ontwikkeling	Jubilea	Verzilverd Wonen	Juridische geschillen	Totaal
Stand 1 januari 2021	786	477	445	441	106	2.255
Dotatie	-	62	-	23	-	85
Onttrekking	-757	-53	-40	-62	-106	-1.018
Stand 31 december 2021	29	486	405	402	-	1.322
Looptijd < 1 jaar	29	486	4	60	-	579
Looptijd > 5 jaar	-	-	284	126	-	410

Langlopende schulden

De langlopende schulden zijn als volgt te specificeren:

	Rente	1-5 jaar	> 5 jaar	2021 Totaal
23. Schulden aan banken	3,15%	36.349	459.889	496.238
24. Verplichtingen inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-	-	19.987	19.987
Totaal		36.349	479.876	516.225

	Rente	1-5 jaar	> 5 jaar	2020 Totaal
23. Schulden aan banken	3,40%	50.395	437.135	487.530
24. Verplichtingen inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-	-	18.405	18.405
Totaal		50.395	455.540	505.935

Langlopende schulden met een resterende looptijd van minder dan één jaar, waaronder de aflossingsverplichtingen voor komend jaar, zijn verantwoord onder de kortlopende schulden. Voor een toelichting op de renterisico's wordt verwezen naar de 'Financiële instrumenten'.

23. Schulden aan banken

Het verloop van deze post is als volgt:

2021	
Schuldrest 1 januari 2021	522.185
Aflossingsverplichting 2021	-34.655
Stand 1 januari 2021	487.530
Mutaties	
Nieuwe leningen	111.483
Vestia lening	11.628
Aflossingen	-104.655
Totaal van de mutaties	18.456
Schuldrest 31 december 2021	540.641
Aflossingsverplichting 2022	-44.403
Stand 31 december 2021	496.238

De reële waarde van de schulden aan banken is geschat aan de hand van de contante waarde van de toekomstige kasstromen en bedraagt € 650 miljoen (2020: € 669 miljoen).

Zekerheden

Van de schulden aan banken is € 541 miljoen (2020: € 522 miljoen) geborgd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Voor de door dit waarborgfonds geborgde leningen heeft Vivare zich verbonden het onderliggend vastgoed in exploitatie met een WOZ-waarde van € 4 miljard

niet zonder toestemming te bezwaren, van bestemming te veranderen, te vervreemden of teniet doen gaan.

Achterstelling

Onder de schulden aan banken zijn geen achtergestelde schulden begrepen.

Aflossingssysteem

De leningen worden afgelost op basis van het lineaire, annuïtaire dan wel het fixe systeem.

24. Verplichtingen inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Het verloop van deze post is als volgt:

2021	
Terugkoopverplichting ontstaan bij verkoop onder voorwaarden	15.028
Waardevermeerderingen	3.377
Boekwaarde 1 januari	18.405
Mutaties:	
Teruggekochte woningen	-1.143
Opwaarderingen	2.938
Overige mutaties	-212
Totaal mutaties	1.583
Terugkoopverplichting ontstaan bij verkoop onder voorwaarden	14.008
Waardevermeerderingen	5.979
Boekwaarde 31 december	19.987

De terugkoopverplichting uit hoofde van woningen verkocht onder de Koopgarantregeling heeft betrekking op 87 nieuwbouwkooptoningen (2020: 93).

Kortlopende schulden

25. Schulden aan banken

Deze post bestaat uit de aflossingsverplichtingen 2022 op de schulden aan banken.

26. Belastingen en premies sociale verzekeringen

De post belastingen en premies sociale verzekeringen is als volgt te specificeren:

	2021	2020
Omzetbelasting	6.478	4.452
Verschuldigde vennootschapsbelasting van het boekjaar	61	361
Loonheffing	625	566
Pensioenpremie	163	-
Totaal	7.327	5.379

De post verschuldigde vennootschapsbelasting van het boekjaar betreft de naar verwachting te betalen belasting over het belastbaar bedrag van het boekjaar, rekening houdend met de fiscale faciliteiten en de fiscale waarderingsregels volgens de vaststellingsovereenkomst (VSO), berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten.

27. Overige schulden

De overige schulden zijn als volgt te specificeren:

	2021	2020
Waarborgsommen	110	108
Overig	9	8
Totaal	119	116

28. Overlopende passiva

De overlopende passiva zijn als volgt te specificeren:

	2021	2020
Te betalen rente niet vervallen	8.393	8.961
Nog te ontvangen facturen	3.493	3.590
Te verrekenen servicekosten	-	99
Vooruitontvangen huur	2.402	2.246
Reservering vakantiedagen en overuren	537	519
Totaal	14.825	15.415

Financiële instrumenten

Algemeen

De in deze toelichting opgenomen gegevens verschaffen informatie die behulpzaam is bij het schatten van de omvang van risico's die verbonden zijn aan zowel de in de balans opgenomen als de niet in de balans opgenomen financiële instrumenten.

Doelstellingen en beleid inzake beheer financiële risico's

De primaire financiële instrumenten van Vivare, anders dan derivaten, dienen ter financiering van haar operationele activiteiten of vloeien direct uit deze activiteiten voort. Een belangrijke doelstelling van het financieringsbeleid van Vivare is het voorkomen dan wel spreiden van ongewenste financiële risico's zoals rente- en liquiditeitsrisico's.

Het beleid is erop gericht het jaarlijks renterisico te maximeren op 15% van de leningenportefeuille. In dit kader maakt Vivare gebruik van renteswaps ter afdekking van het renterisico dat ontstaat uit haar financieringsactiviteiten. Wij gebruiken deze instrumenten uitsluitend indien er een onderliggende lening aanwezig is en de toepassing tot een positie van de totale leningenportefeuille leidt, die vergelijkbaar is met een positie zonder gebruik te maken van deze instrumenten. Hierbij passen wij kostprijshedge accounting toe (zie paragraaf 'Hedges' van dit hoofdstuk). Het beleid van Vivare is om niet te handelen in financiële instrumenten.

De belangrijkste risico's uit hoofde van de financiële instrumenten van Vivare zijn het kredietrisico, liquiditeitsrisico, valutarisico, renteprijs- en kasstroomrisico en marktrisico. Het beleid van Vivare om deze risico's te beperken is als volgt.

Kredietrisico

Dit betreft het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen jegens Vivare kunnen voldoen. Vivare maakt gebruik van meerdere banken teneinde dit risico te beperken. Verder handelt Vivare enkel met kredietwaardige partijen en hebben wij procedures opgesteld om de kredietwaardigheid vast te stellen (rating) en de omvang van het kredietrisico bij iedere partij te beperken.

Verder wordt hieronder vermeld het risico van oninbaarheid bij (huur)debiteuren. Voor Vivare is dit risico beperkt. Door de grote spreiding over de huurders en de korte betaaltermijnen is dit kredietrisico relatief beperkt. Daarnaast wordt een scherp debiteurenbeleid gevoerd waarbij vorderingen snel worden overgedragen aan een incassobureau ter voorkoming van hoge(re) huurachterstanden.

Liquiditeitsrisico

Dit betreft het risico dat Vivare over onvoldoende middelen beschikt om aan haar directe verplichtingen te kunnen voldoen. Om te waarborgen dat Vivare aan haar verplichtingen kan voldoen zijn, naast het aantrekken van langlopende leningen en rekening-courantkredietfaciliteiten beschikbaar voor een bedrag van in totaal € 5 miljoen (2020: € 5 miljoen).

Het risico dat toekomstige kasstromen verbonden aan een monetair financieel instrument in omvang fluctueren is minimaal, aangezien de langlopende vorderingen en schulden vastrentend zijn.

Voor een toelichting op de liquiditeitsrisico's specifiek inzake de rentederivaten, wordt verwezen naar paragraaf 'Hedges' van dit hoofdstuk.

Valutarisico

Vivare loopt geen valutarisico. Zij is alleen werkzaam in Nederland, waardoor alle inkomende en uitgaande kasstromen in euro's zijn.

Renteprijs- en rentekasstroomrisico's

Vivare loopt renteprijs- en rentekasstroomrisico's over de rentedragende vorderingen (met name begrepen onder financiële vaste activa), effecten en liquide middelen en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan banken).

Voor vastrentende langlopende vorderingen en langlopende leningen loopt Vivare het risico dat de marktwaarde van de

vorderingen en leningen zal dalen respectievelijk stijgen als gevolg van veranderingen in de marktrente (in casu prijsrisico). Voor deze vorderingen en schulden worden geen financiële derivaten uit hoofde van veranderingen in de marktrente afgesloten.

Voor schulden met variabele renteafspraken loopt Vivare risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van veranderingen in de marktrente (in casu kasstroomrisico). Voor schulden met variabele renteafspraken wordt het kasstroomrisico grotendeels afgedekt door in geval van een significante verwachte stijging respectievelijk daling van de marktrente, renteswapcontracten af te sluiten waarbij de variabele rente wordt geruild voor een vaste rente. Verwezen wordt verder naar paragraaf 'Hedges' van dit hoofdstuk.

Rentevoet en resterende looptijd schulden aan banken

Ter beoordeling van het renteprijs- en kasstroomrisico dat Vivare loopt, zijn de leningen in onderstaand overzicht ingedeeld in groepen van overeenkomstige contractueel overeengekomen rentepercentages en looptijden. De effectieve rentevoet van de schulden aan banken bedraagt gemiddeld 3,15% (2020: 3,40%).

Resterende looptijd lening	Renteklasse (inclusief effect van hedging, exclusief agio Vestia)					Totaal
	tot 3%	3%-4%	4%-5%	5%-6%	6%-7%	
1 - 5 jaar	55.770	-	20.624	2.252	524	79.170
6 - 10 jaar	20.000	-	88.775	8.585	-	117.360
11 - 15 jaar	40.000	-	50.000	-	-	90.000
16 - 20 jaar	20.000	-	60.000	-	-	80.000
> 20 jaar	35.000	60.000	67.484	-	-	162.484
Totaal	170.770	60.000	286.883	10.837	524	529.014

Kasstroomrisico's schulden aan banken

Onderstaande vervalkalender van de leningenportefeuille, exclusief agio Vestia geeft inzicht in de jaarlijkse bedragen betreffende de contractueel bepaalde kasstromen uit hoofde van de jaaraflossingen, eindaflossingen en renteconversies. De duration van de leningenportefeuille bedraagt gemiddeld 10,2 jaar (2020: 10,7 jaar).

2021				
Jaar	Totaal aflossingen	Eindaflossingen	Jaaraflossing	Renteconversies
2022	44.142	40.770	3.372	20.000
2023	2.990	-	2.990	-
2024	23.139	20.000	3.139	-
2025	18.067	15.000	3.067	15.000
2026	3.221	-	3.221	15.000
2027	32.861	30.000	2.861	-
2028	15.489	15.000	489	-
2029	20.514	20.000	514	-
2030	20.540	20.000	540	-
2031	15.568	15.000	568	-

2020				
Jaar	Totaal aflossingen	Eindaflossingen	Jaaraflossing	Renteconversies
2021	34.655	30.670	3.985	-
2022	5.142	1.770	3.372	20.000
2023	17.990	15.000	2.990	-
2024	23.139	20.000	3.139	-
2025	18.067	15.000	3.067	15.000
2026	3.221	-	3.221	15.000
2027	32.861	30.000	2.861	-
2028	15.489	15.000	489	-
2029	20.514	20.000	514	-
2030	35.540	35.000	540	-

Toelichting renterisico's per lening soort

De rente van de vastrentende leningen ad € 235 miljoen is voor de gehele looptijd gefixeerd dan wel tot het renteherzieningsmoment. Het risico van deze leningen betreft:

- op het moment van renteherziening indien de rente hoger dan wel lager is dan de oude contractrente;
- de herfinanciering van de tussentijdse en eindaflossingen van de lening in een nieuwe lening met een hogere dan wel lagere rente.

De rente van de variabele rentende leningen (roll-over leningen) ad € 39 miljoen (totale hoofdsom per 31 december 2021: € 45 miljoen; opnameruimte: € 6 miljoen) zijn alle gebaseerd op driemaands Euribor of eenmaands Euribor. De rente van de roll-over leningen is opgebouwd uit het Euribor-percentages en een liquiditeitsafslag respectievelijk opslag die varieert van 17 basispunten tot 20 basispunten.

Het renterisico van de roll-over leningen (waarbij de rente per drie maanden wordt herzien) is voor € 210 miljoen afgedekt met rente-instrumenten (zijnde renteswaps). Over het boekjaar 2021 beliep de rentelast inzake de renteswaps € 11 miljoen (2020: € 10 miljoen). Gecombineerd met de rentelast over de leningenportefeuille ad € 7 miljoen bedraagt de effectieve rentevoet 3,15% (2020: 3,40%).

De basisrenteleningen ad € 45 miljoen hebben een rentetarief dat bestaat uit twee componenten, zijnde een basisrente en een kredietopslag. De basisrente geldt voor de volledige looptijd van de leningen. De kredietopslag geldt voor de overeengekomen periode, waarbij de eerste minimale looptijd vijf jaar bedraagt. Na vijf jaar dient een nieuwe kredietopslag met de bank overeengekomen te worden. De kredietopslag van de huidige basisrenteleningen bedraagt tussen de 5 en de 20 basispunten.

Marktrisico

Het marktrisico wordt beheerst door spreiding aan te brengen in de geldgevers ter zake van de leningenportefeuille.

Hedges

Algemene hedgestrategie

Vivare voert een strategie om het risico op wijzigingen van toekomstige rentekasstroom uit hoofde van bestaande en zeer waarschijnlijk in de toekomst af te sluiten leningen af te dekken. Daartoe worden als hedge-instrument renteswapcontracten afgesloten. Met een renteswap ontvangt Vivare een variabele rente van de tegenpartij en betaalt zij een vaste rente terug.

Effectiviteit hedge-relatie

Hedge accounting wordt toegepast aangezien sprake is van een effectieve hedge-relatie. De kritische kenmerken (onder andere omvang en looptijd) van de hedge-instrumenten komen overeen met die van de afgedekte en nog af te dekken posities. Voor iedere verslaggevingsperiode wordt de effectiviteit van de hedge-relaties getest middels het vergelijken van de kritische kenmerken, die de waarde van de instrumenten het meest beïnvloeden. Indien ineffectiviteit wordt vastgesteld, wordt deze in de winst- en verliesrekening verwerkt. Op de derivaten wordt kostprijs-hedge accounting toegepast.

Renteswaps

Vivare heeft een aantal payer swapcontracten afgesloten om renterisico's voortvloeiend uit lening contracten met een variabele rente af te dekken. De betalingscondities van de renteswap stemmen overeen met die van de onderhandse leningen. Zoals onder de waarderingsgrondslagen toegelicht,

past Vivare daarbij kostprijshedge accounting toe, waardoor de renteswaps tegen kostprijs worden gewaardeerd (nagenoeg nihil) en waardemutaties niet in het resultaat worden verantwoord. De opbouw van de afgesloten renteswapportefeuille naar looptijd en waarde is als volgt:

Derivaat	Aantal	Resterende looptijd 0 - 10 jr	Resterende looptijd 10 - 20 jr	Resterende looptijd > 20 jr	Marktwaaarde 31-12-2021	Marktwaaarde 31-12-2020
Payer Swap	12	65.000	125.000	20.000	-123.456	-154.782

De aan deze derivaten gekoppelde variabel rentende leningen zijn afgesloten bij de volgende geldgevers:

	Hoofdsom	Aantal swaps
Nederlandse Waterschapsbank (NWB)	155.000	9
BNG Bank	55.000	3
Totaal	210.000	12

Van de gehele swapportefeuille van € 210 miljoen geldt dat over € 105 miljoen tussentijds de marktwaaarde verrekenend moet worden. Het gaat hierbij om totaal zes van de 12 swapcontracten. Bij een negatieve marktwaaarde van deze zes

swapcontracten dienen liquiditeiten te worden gestort als onderpand. De storting is gecapt op maximaal € 35 miljoen en is in 2011 voldaan. Gedurende geheel 2021 is dit maximale bedrag gestort bij de tegenpartij.

Swap tegenpartij	Waarde	Aantal	Marktwaaarde verrekening	Marktwaaarde per 31-12-2021	Gestort onderpand
ING	85.000	5	nee	-27.696	-
ABN AMRO	105.000	6	ja	-64.752	35.000
BNG Bank	20.000	1	nee	-31.008	-
Totaal	210.000	12		-123.456	35.000

Breakclauses

Voor één swapcontract met een hoofdsom van € 20 miljoen geldt dat er een mutual breakclause op zit. De looptijd van deze swap is tot 1 augustus 2036. De breakclause staat op 7 november 2029.

Niet in de balans opgenomen regelingen

Voorwaardelijke verplichtingen

WSW obligolening

Vivare heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken.

De lening sluit aan op hetgeen is vereist. Dit betekent dat de hoofdsom overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2020. Op deze lening kan alleen een trekking worden gedaan als WSW daartoe een verzoek heeft gedaan en de woningcorporatie niet binnen 10 werkdagen na dit verzoek kan storten. Een dergelijk verzoek van WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde.

In het geval van een eventuele storting, zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald en nadien moeten worden afgelost door de woningcorporatie. Per 31 december 2021 heeft Vivare een gecommiteerd obligo van € 13 miljoen.

Niet-verwerkte activa en verplichtingen

Kredietfaciliteit

Vivare heeft een rekening-courantkredietfaciliteit beschikbaar bij de ING voor een bedrag van in totaal € 5 miljoen (2020: € 5 miljoen).

Bankgaranties

Vivare heeft in totaal € 233.000 (2020: € 233.000) aan bankgaranties verstrekt.

Meerjarige financiële verplichtingen

Operationele lease

Vivare heeft als lessee operationele leasecontracten voor auto's afgesloten. De auto's worden geleased voor een periode van vier of vijf jaar. Voor privégebruik wordt een eigen bijdrage in rekening gebracht. Per 31 december 2021 bedraagt het aantal leaseauto's 23 en het totale bedrag aan contractuele verplichtingen € 415.000 (2020: € 332.000). Van deze verplichting heeft € 166.000 een looptijd korter dan één jaar en € 249.000 een looptijd tussen één en vijf jaar.

Huurverplichtingen

Het bedrag van met derden aangegane huurverplichtingen inzake onroerend goed (kantoorpand) bedraagt in totaal € 2 miljoen (2020: € 3 miljoen). De huurverplichtingen lopen tot 2025.

Investeringsverplichtingen

Er is sprake van niet in de balans opgenomen investeringsverplichtingen voor nieuwbouw en renovatie van woningen voor een totaalbedrag van € 28,4 miljoen (2020: € 3,2 miljoen), zijnde het verschil tussen de afgesloten contracten en de per balansdatum uitgevoerde werkzaamheden. Eventueel uit de contracten voortvloeiende verliezen als gevolg van onrendabele investeringen zijn voorzien in de jaarrekening.

Onderhoudsverplichtingen

Vivare is per einde boekjaar voor een bedrag van € 9,6 miljoen (2020: € 7,4 miljoen) onderhoudsverplichtingen aangegaan, waarvan de werkzaamheden in 2022 of later worden uitgevoerd.

Overige verplichtingen

Per 31 december 2021 is Vivare in totaal voor € 2 miljoen aan overeenkomsten aangegaan voor de inhuur van personeel.

Met Ctac B.V. heeft Vivare een overeenkomst gesloten voor het beheer en onderhoud van de automatisering.

Vanaf 1 januari 2021 is een nieuwe driejarige overeenkomst voor de kantoorautomatisering gesloten die daarna telkens stilzwijgend met een jaar wordt verlengd. Het totaalbedrag aan contractuele verplichtingen per 31 december 2021 voor het beheer en onderhoud van deze kantoorautomatisering door Ctac bedraagt € 1 miljoen voor drie jaar (2020: € 2 miljoen).

Vivare sloot in 2017 met Ctac een deelovereenkomst voor Fit4Woco. Deze overeenkomst is ingegaan op 1 januari 2019 toen wij Fit4Woco in gebruik namen. De overeenkomst loopt zes jaar, waardoor deze eindigt in december 2024. Eind 2021 bedraagt de aangegane verplichting hiervoor € 5 miljoen (2020: € 6 miljoen).

Voor telefonie sloot Vivare met Unexus een vijfjarige overeenkomst met ingangsdatum 1 januari 2021. Eind 2021 bedraagt de aangegane verplichting nog € 444.000 (2020: € 540.000).

Swaps

Ter dekking van het renterisico op de bestaande portefeuille en voor de toekomstige financieringsbehoefte zijn in het verleden met de ABN AMRO, ING en BNG Bank voor € 210 miljoen aan payers swaps afgesloten. De vanaf die jaren te betalen lange rente van de gekochte swaps bedraagt gemiddeld 4,49% met een gemiddelde resterende looptijd van 13,8 jaar. De marktwaarde van de swapcontracten bedraagt per balansdatum € 123 miljoen negatief (2020: € 155 miljoen negatief). De swapcontracten zijn als gevolg van de effectieve hedge-relatie in de balans gewaardeerd tegen nul.

Wet Ketenaansprakelijkheid

Vivare is aansprakelijk uit hoofde van de Wet Ketenaansprakelijkheid. Om het risico van deze aansprakelijkheid zoveel mogelijk te beperken vindt er bij de werken een selectie van aannemers plaats en worden bij omvangrijke werken de aannemers financieel beoordeeld. Om de risico's verder te beperken, wordt gebruik gemaakt van storting op G-rekeningen en btw-verlegd.

Vruchtgebruik Grindhorst

Het recht van vruchtgebruik is op 3 juni 2008 ingegaan en eindigt 30 jaar daarna. Partijen zullen een jaar voor het einde van deze termijn overleg plegen met elkaar of zij een nieuw recht van vruchtgebruik zullen vestigen en zo ja, onder welke voorwaarden. Het recht van vruchtgebruik rust op het pand c.a. "De Grindhorst", plaatselijk bekend Utrechtseweg 21 te Heesum, gemeente Renkum, kadastraal bekend Renkum C 6467. Indien Vivare gedurende de in artikel 11.1 genoemde looptijd voornemens is het pand te verkopen, zal zij het pand aan de Woningbouwvereniging Gelderland (WBVG) te koop moeten aanbieden. Evenzo heeft de WBVG het recht aan het eind van de in artikel 11.1 genoemde looptijd het pand te kopen. De WBVG zal jaarlijks een tegenprestatie voldoen ten bedrage van € 19.000.

Fiscale eenheid

Vivare vormt met Bula B.V. een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting. Op grond van de standaardvoorwaarden zijn Vivare en Bula B.V. ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de ter zake door de combinatie verschuldigde vennootschapsbelasting.

Prestatieafspraken

Vivare heeft met de gemeenten Arnhem, Duiven, Overbetuwe, Renkum, Rheden en Westervoort onder andere afspraken gemaakt ten aanzien van betaalbaarheid en woningaanbod (prestatieafspraken).

Regeling vermindering verhuurderheffing

Vivare heeft de afgelopen jaren gebruik gemaakt van de Regeling Vermindering Verhuurderheffing (RVV). Met deze regeling stimuleert de overheid investeringen in huurwoningen (nieuwbouw, transformatie en verduurzaming) om maatschappelijke opgaven te realiseren. Op basis van de aantal gerealiseerde nieuwbouw-, verduurzamings- en transformatieprojecten, waarbij een definitieve investeringsverklaring is afgegeven vanuit het Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, wordt het totaalbedrag hiervan in mindering gebracht op de te betalen verhuurderheffing in de winst- en verliesrekening. Tot en met 2021 hebben we in totaal € 22 miljoen aan RVV aangevraagd. Daarvan brachten we tot en met 2021 € 2 miljoen in mindering op de verhuurderheffing.

In het coalitieakkoord is aangekondigd dat de verhuurderheffing per 1 januari 2023 wordt afgeschaft. Het kabinet gaat hierover in 2022 een wetsvoorstel aanbieden aan het parlement. Dit betekent dat 2022 het laatste jaar is waarin we nog verhuurderheffing betalen en de RVV kunnen gebruiken.

Toelichting op de winst- en verliesrekening

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

29. Huuropbrengsten

	2021	2020
Woningen en woongebouwen DAEB	152.194	151.183
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	9.997	9.612
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	1.747	1.025
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	1.806	1.892
	165.744	163.712
Huurderving wegens leegstand	-1.951	-1.992
Huurderving wegens oninbaarheid	-785	-778
Totaal	163.008	160.942

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2021 bedroeg 0,1% (1 september 2020: 2,4%). Voor het DAEB-bezit betrof dit 0,0% (2020: 2,4%) en voor het niet-DAEB bezit 0,9% (2020: 2,7%).

De huuropbrengsten per gemeente zijn:

	2021	2020
Gemeente Arnhem	57.879	57.370
Gemeente Duiven	18.498	18.217
Gemeente Overbetuwe	16.294	16.023
Gemeente Renkum	19.889	19.663
Gemeente Rheden	39.626	39.111
Gemeente Westervoort	13.558	13.328
Totaal	163.744	163.712

30. Opbrengsten servicecontracten

	2021	2020
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	4.026	3.816
Derving wegens leegstand	-2	-
Totaal	4.024	3.816

31. Lasten servicecontracten

	2021	2020
Servicecontracten	-3.848	-3.536
Toegerekende organisatiekosten	-1.176	-562
Totaal	-5.024	-4.098

De bedragen die in rekening worden gebracht voor levering en diensten, en overige onroerende en roerende zaken zijn gebaseerd op de geraamde c.q. werkelijke kosten. Zij worden jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast. Jaarlijks vindt afrekening plaats met de huurders met betrekking tot de leveringen en diensten over het voorgaande jaar.

32. Overheidsbijdragen

	2021	2020
Overige overheidsbijdragen	-	842
Totaal	-	842

33. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2021	2020
Toegerekende organisatiekosten	-10.959	-9.986
Overig	-475	-481
Totaal	-11.434	-10.467

34. Lasten onderhoudsactiviteiten

	2021	2020
Planmatig onderhoud	-29.128	-33.161
Mutatieonderhoud	-16.626	-16.870
Reparatie- / klachtenonderhoud	-14.617	-11.023
Toegerekende organisatiekosten	-4.083	-5.360
Totaal	-64.454	-66.414

35. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2021	2020
Verhuurderheffing	-18.974	-19.362
Belastingen exploitatie	-8.871	-8.489
Verzekeringen	-658	-297
Contributies	-115	-111
Overige directe kosten	-688	-710
Totaal	-29.306	-28.969

36. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Voor het in verhuurde staat verkochte DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie is de boekwaarde de marktwaarde in verhuurde staat. Voor het vastgoed in exploitatie dat leegstaat én een verkooplabel heeft, is de boekwaarde de ingeschatte opbrengstwaarde. Dit geldt ook voor het teruggekochte vastgoed Verkocht onder Voorwaarden dat is doorverkocht zonder voorwaarden. Het in de winst- en verliesrekening verantwoorde resultaat bij verkoop van vorengenoemd vastgoed is derhalve beperkt, gezien het geringe verschil tussen de (ingeschatte) opbrengstwaarde en de boekwaarde.

De specificatie van de verkoopresultaten is als volgt:

	2021	2020
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	5.451	4.285
Af: verkoopkosten	-94	-84
Af: toegerekende organisatiekosten	-217	-234
Af: marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-4.279	-3.359
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	861	608

De verkoopopbrengst betreft tien verkochte woningen (2020: 15) en vijf niet-woongelegenheden (2020: 4). De door verkoop in 2021 gerealiseerde waardeinstijging ten opzichte van de boekwaarde begrepen in de herwaarderingsreserve in het eigen vermogen, bedraagt € 1,1 miljoen (2020: € 1,2 miljoen).

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

37. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2021	2020
Onrendabel deel investeringen in DAEB vastgoed in ontwikkeling	188	413
Onrendabel deel investeringen in niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling	-	24
Onrendabel deel verbeteringen in DAEB vastgoed in exploitatie	33.513	14.735
Onrendabel deel verbeteringen in niet-DAEB vastgoed in exploitatie	536	1.356
Afboekingen geactiveerde kosten geannuleerde projecten DAEB in ontwikkeling	-	220
Afboekingen geactiveerde kosten verbeteringen DAEB	590	121
Desinvesteringen van DAEB vastgoed in exploitatie	-3	89
Totaal	34.824	16.958

38. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2021	2020
Aanpassingen marktwaarde DAEB vastgoed in exploitatie	422.660	256.904
Aanpassingen marktwaarde niet-DAEB vastgoed in exploitatie	26.260	21.093
Totaal	448.920	277.997

39. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	2021	2020
Waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	3.402	1.383
Waardeveranderingen terugkoopverplichtingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	-2.937	-1.190
Totaal	465	193

40. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

	2021	2020
Waardeveranderingen vastgoed bestemd voor verkoop	306	57
Totaal	306	57

Netto resultaat overige activiteiten

41. Opbrengst overige activiteiten

	2021	2020
Opbrengsten uit hoofde van overige dienstverlening	99	92
Overige opbrengsten	108	238
Totaal	207	330

42. Kosten overige activiteiten

	2021	2020
Kosten uit hoofde van overige dienstverlening	-85	-443
Totaal	-85	-443

43. Overige organisatiekosten

	2021	2020
Agio Vestia-lening	-11.628	-
Kosten uit hoofde van personeel en organisatie	-64	-37
Bijdrage Autoriteit woningcorporaties	-123	-126
Toegerekende organisatiekosten	-4.556	-5.653
Totaal	-16.371	-5.816

Vestia-lening

In het belang van de volkshuisvesting is sectorbreed naar een structurele oplossing gezocht voor woningcorporatie Vestia. In 2021 hebben 251 corporaties bijgedragen aan een oplossing voor de hoge rentelasten van Vestia. Corporaties hebben met Vestia nieuw afgesloten leningen met lage rentes uitgeruild met leningen van Vestia die een hogere rente kennen, waardoor per saldo een herverdeling van de rentelasten tussen de corporatie en Vestia heeft plaats gevonden. Vivare heeft hieraan deelgenomen, wat resulteerde in een lening met een nominale hoofdsom van € 19,1

miljoen en een volkshuisvestelijke bijdrage in de vorm van agio van € 11,6 miljoen, ontstaan door het verschil tussen de nominale waarde en de marktwaarde van de lening. De volkshuisvestelijke bijdrage is ten laste van het resultaat gebracht en verantwoord onder de overige organisatiekosten.

De nominale hoofdsom wordt afgelost na 40 jaar. De rente bedraagt 4,86% gedurende de hele looptijd. Jaarlijks wordt rente betaald en valt een deel van het agio vrij, bestaande uit het verschil tussen de in betreffend jaar betaalde rente en de berekende effectieve rente.

44. Kosten omtrent leefbaarheid

	2021	2020
Leefbaarheidsbijdrage woonmaatschappelijk werk	-340	-243
Leefbaarheidsbijdrage aanleg en onderhoud kleinschalige infrastructuur	-1.071	-945
Leefbaarheidsbijdrage schone woonomgeving, overlast en veiligheid	-13	-150
Toegerekende organisatiekosten	-2.504	-2.565
Totaal	-3.928	-3.903

45. Saldo financiële baten en lasten

	2021	2020
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	900	-900
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	50	55
Rente op schulden aan banken	-17.369	-18.322
Overige rentelasten en soortgelijke kosten	-642	-261
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	12	171
Totaal	-17.049	-19.257

46. Belastingen

De belastinglast over het resultaat in de winst- en verliesrekening bestaat uit de volgende componenten:

	2021	2020
Belastingen over resultaat huidig boekjaar	-9.467	-9.436
Aanpassingen in verband met belastingen vorige boekjaren	30	-1.141
Mutatie latente belastingen	11.574	5.693
Totaal	2.137	-4.884

Belastingen over resultaat huidig boekjaar

De over het boekjaar verschuldigde en verrekenbare belasting is de naar verwachting te betalen belasting over de belastbare winst over het boekjaar, rekening houdend met de fiscale

faciliteiten en de fiscale waarderingsregels volgens de vaststellingsovereenkomst (VSO), berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum. De post 'Acute belastingen boekjaar 2021' is als volgt bepaald:

	2021	2020
Commercieel resultaat voor belastingen	434.633	288.074
Commercieel resultaat deelneming	683	386
	435.316	288.460
Permanente verschillen:		
Earningsstrippingregeling (ATAD)	183	895
Niet aftrekbare kosten	42	40
	225	935
Tijdelijke verschillen:		
Afschrijvingen	-4.265	-4.703
Bijzondere waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-415.453	-261.602
Energie-investeringsaftrek (EIA) en milieu-investeringsaftrek (MIA)	-664	-
Herinvesteringsreserve	-1.622	-651
Leningen o/g	-32	-146
Voorziening loopbaanontwikkeling	-18	22
Resultaat verkoop overige woningen	-200	30
Verkoopresultaat Verkoop onder Voorwaarden	-305	-321
Grootonderhoud- en renovatieprojecten	-9.423	-169
Desinvesteringen	-	-188
Vrijval onderhoudsvoorziening	31.316	16.500
Afwaardering sloop	-1.608	-
Vestia-lening	5.814	-
Waardering rentederivaten	-448	-448
	-396.908	-251.676
Fiscaal resultaat / belastbaar bedrag	38.633	37.719
Belastingen over resultaat huidig boekjaar	-9.467	-9.436

Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 15,0% tot € 245.000 (2020: 16,5% tot € 200.000) en 25,0% (2020: 25,0%) hoger dan € 245.000. Het effectieve belastingtarief, zijnde de

belastinglast in de winst- en verliesrekening uitgedrukt als percentage van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt -0,5% (2020: 1,7%). De aansluiting tussen het effectieve en toepasselijke belastingtarief voor de jaarrekening luidt als volgt:

	2021	2020
Toepasselijk tarief	25,0%	25,0%
Effect fiscale waardering vastgoed	-23,9%	-22,7%
Effect waardering belastinglatenties	-2,7%	-2,0%
Beperkt aftrekbare rente (ATAD)	0,0%	0,1%
Aanpassingen in verband met belastingen vorige boekjaren	0,0%	0,4%
Effect overige fiscale verschillen	1,1%	0,9%
Effectief tarief	-0,5%	1,7%

47. Resultaat deelnemingen

	2021	2020
Bula B.V.	-668	-378
Groene Treden Beheer B.V.	-15	-8
Totaal	-683	-386

Overige toelichtingen

Toerekening organisatiekosten

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur, verkoop en beheeractiviteiten volgen uit de kostenverdeelstaat. Daarin worden de organisatiekosten, die onder andere bestaan uit lonen en salarissen en overige bedrijfskosten, op basis van een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten verdeeld. Hierbij wordt in hoofdlijnen onderscheid gemaakt naar exploitatie, projectontwikkeling, verkoop en leefbaarheid. De kostenverdeling vindt hoofdzakelijk plaats op basis van fte.

	2021	2020
Lonen en salarissen	14.042	14.321
Af: direct toerekenbare lonen en salariskosten	-44	-218
Uitzendkrachten, inleen, et cetera	3.679	2.747
Overige personeelskosten	967	788
Huisvestingskosten	743	826
Automatiseringskosten	3.251	3.900
Advieskosten	2.034	1.348
Overige toe te rekenen kosten	-1.178	648
Toe te rekenen organisatiekosten	23.494	24.360

Deze organisatiekosten zijn toegerekend aan:

	2021	2020
Lasten servicecontracten	1.176	562
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	10.959	9.986
Lasten onderhoudsactiviteiten	4.083	5.360
Overige organisatiekosten	4.555	5.653
Lasten behorende tot netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille	217	234
Leefbaarheid	2.504	2.565
Toegerekende organisatiekosten	23.494	24.360

De organisatiekosten zijn toegerekend op basis van een kostenverdeelstaat op basis van het aantal fte (2020: idem).

Op basis hiervan is onderstaande verdeelstaat toegepast op de toe te rekenen organisatiekosten:

	2021	2020
Lasten servicecontracten	5%	2%
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	47%	41%
Lasten onderhoudsactiviteiten	17%	22%
Overige organisatiekosten	19%	23%
Lasten behorende tot netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1%	1%
Leefbaarheid	11%	11%
Totaal	100%	100%

Lonen en salarissen

	2021	2020
Salarissen	11.048	10.919
Sociale lasten	1.685	1.699
Pensioenlasten	1.309	1.703
Overige personeelskosten	967	788
Totaal	15.009	15.109

Gedurende het jaar 2021 had Vivare gemiddeld 188 (2020: 188) werknemers in dienst. Er is geen sprake van in het buitenland werkzame medewerkers.

Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime-equivalenten. De uitsplitsing naar organisatieonderdeel is als volgt:

	2021	2020
Raad van bestuur	2,9	2,9
Financiën	25,4	27,0
Klant	73,6	74,5
Portfolio en organisatie	31,9	31,2
Vastgoed	54,1	52,7
Totaal	187,9	188,3

Pensioenlasten

De gehanteerde pensioenregeling van Vivare is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn:

- Er is sprake van een middelloonregeling.
- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- De pensioen(richt)leeftijd is 68 jaar.
- De regeling kent zowel een partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd door middel van een opbouwregeling (uitkeringsovereenkomst). Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast. Deze is momenteel vastgesteld op 27% van de pensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor.
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de consumentenprijsindex voor alle huishoudens. Voor actieve deelnemers geldt dat het bestuur streeft naar verhoging met de loonontwikkeling van de branche Woningcorporaties. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel jaarlijks in hoeverre pensioen-uitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

- Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van de toegelaten instelling.
- De toegelaten instelling is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting.
- Er is geen sprake van recht op teruggave / premiekorting.

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2021 126,0% (ultimo 2020: 109,4%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2021 118,8% (ultimo 2020 103,1%).

Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. De dekkingsgraad is wel lager dan de vereiste dekkingsgraad van 126,6%. SPW zal daarom in het eerste kwartaal van 2022 een herstelplan indienen bij DNB waarin wordt aangetoond hoe het pensioenfonds verwacht dat binnen tien jaar tijd de dekkingsgraad herstelt tot het niveau van de vereiste dekkingsgraad.

Het bestuur heeft verder een financieel crisisplan opgesteld waarin is beschreven welke aanvullende maatregelen kunnen worden genomen om tijdig herstel mogelijk te maken. Het bestuur zal, indien blijkt dat het fonds niet tijdig kan herstellen, conform dit financieel crisisplan, aanvullende maatregelen moeten nemen.

Tevens heeft het bestuur van het pensioenfonds in 2021 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2022 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag, omdat de beleidsdekkingsgraad per eind oktober 2021 hoger was dan 110,0%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 1,30% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2020 tot en met juli 2021) en is een toeslag verleend van 0,61%. Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 2,25% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2020 tot en met 31 juli 2021) en is een toeslag verleend van 1,05%.

Accountantskosten

De ten laste van het boekjaar gebrachte kosten van de externe accountant en de accountantsorganisatie en het gehele netwerk waartoe deze accountantsorganisatie behoort, zijn als volgt. Dit honoraria voor onderzoek van de jaarrekening is gebaseerd op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2021 ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende 2021 zijn verricht. Daarnaast worden eventuele nagekomen kosten uit voorgaand boekjaar verantwoord.

2021	BDO Audit & Assurance	EY Audit & Assurance	Totaal
Onderzoek van de jaarrekening	223	18	241
Andere controleopdrachten	39	-	39
Totaal	262	18	280

2020	BDO Audit & Assurance	Overig BDO	Totaal
Onderzoek van de jaarrekening	209	-	209
Andere controleopdrachten	18	-	18
Totaal	227	-	227

Bezoldiging van de bestuurder en commissarissen

Bestuurder

De bezoldigingen van de bestuurder bestaat uit periodiek betaalde beloningen (zoals salaris, doorbetaling bij ziekte en vakantie, sociale premies en onkostenvergoedingen)

en beloningen betaalbaar op termijn (zoals pensioenlasten).

De bezoldiging van de bestuurder die in het boekjaar ten laste van Vivare is gekomen, bedraagt € 217.870 (2020: € 210.856) en is als volgt te specificeren:

(bedragen in euro's)	2021	2020
Periodiek betaalde beloning	181.095	169.485
Beloningen betaalbaar op termijn	36.775	41.371
Totaal	217.870	210.856

Commissarissen

De bezoldiging van huidige en gewezen commissarissen die in het boekjaar ten laste van Vivare is gekomen, bedraagt in totaal € 109.721 waarop geen btw van toepassing is

(2020: € 127.703 inclusief 21% omzetbelasting). Er zijn geen leningen, voorschotten of garanties door Vivare aan de bestuurder en commissarissen verstrekt.

Wet normering topinkomens

De Wet normering topinkomens (WNT) is van toepassing op Stichting Vivare. Het voor Stichting Vivare toepasselijke

bezoldigingsmaximum is in 2021 € 209.000 het bezoldigingsmaximum voor de woningcorporaties, klasse H.

(bedragen in euro's)		Drs. W.J.M. Angenent
Functie	directeur-bestuurder	
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01/01 – 31/12	
Omvang dienstverband (in fte)	1	
Dienstbetrekking?	ja	
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 178.052	
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 30.215	
Subtotaal	€ 208.267	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 209.000	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	€ -	
Bezoldiging	€ 208.267	
Het bedrag van de overschrijding	n.v.t.	
De reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	
Gegevens 2020		
Naam	Drs. W.J.M. Angenent	
Functie	directeur-bestuurder	
Aanvang en einde functievervulling in 2020	01/01 – 31/12	
Omvang dienstverband (in fte)	1	
Dienstbetrekking?	ja	
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 167.944	
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 34.632	
Subtotaal	€ 202.576	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 201.000	
Bezoldiging	€ 202.576	

Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking

De beloning 2021 valt binnen de kaders van de WNT. De beloning van de bestuurder wijkt af van de bezoldiging zoals vermeld bij 'Bezoldiging van de bestuurder'. Dit wordt veroorzaakt, doordat de sociale premies en onkostenvergoeding wel behoren tot de bezoldiging, maar niet tot het belastbaar jaarloon.

De binnen Vivare geïdentificeerde leidinggevende topfunctionaris met een dienstbetrekking heeft geen

dienstbetrekking bij andere WNT-plichtige instellingen(en) als leidinggevende topfunctionaris.

Toezichthoudende topfunctionarissen

De totale bezoldiging van de commissarissen in het boekjaar bedraagt € 109.400 (2020: € 104.938). Deze beloning wijkt af van de bezoldiging zoals vermeld bij 'Bezoldiging van de commissarissen'. Dit wordt veroorzaakt, doordat de onbelaste onkostenvergoedingen niet worden gerekend tot het belastbaar jaarloon voor de WNT.

(bedragen in euro's)	Drs. J.D.C. Geel	Mr. A. Bouwmeester	J.H. Jansen
Functie	voorzitter	lid	lid
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	€ 25.150	€ 16.850	€ 16.850
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 31.350	€ 20.900	€ 20.900
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Bezoldiging	€ 25.150	€ 16.850	€ 16.850
Het bedrag van de overschrijding	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
De reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Gegevens 2020			
Naam	Drs. J.D.C. Geel	Mr. A. Bouwmeester	J.H. Jansen
Functie	voorzitter	lid	lid
Aanvang en einde functievervulling in 2020	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
Bezoldiging	€ 24.298	€ 16.200	€ 16.200
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 30.150	€ 20.100	€ 20.100

(bedragen in euro's)	H. Kedilioglu	E. Lindeman	H.J.W. van Nieuwenhuijze
Functie	lid	lid	lid
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	01/01 – 17/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	€ 16.850	€ 16.850	€ 16.850
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 20.900	€ 20.900	€ 20.098
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Bezoldiging	€ 16.850	€ 16.850	€ 16.850
Het bedrag van de overschrijding	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
De reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Gegevens 2020			
Naam	H. Kedilioglu	E. Lindeman	H.J.W. van Nieuwenhuijze
Functie	lid	lid	lid
Aanvang en einde functievervulling in 2020	09/01 – 31/12	06/02 – 31/12	01/01 – 31/12
Bezoldiging	€ 15.840	€ 16.200	€ 16.200
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 19.661	€ 18.123	€ 20.100

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2021 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

Toelichting op het kasstroomoverzicht

Samenstelling geldmiddelen

	2021
Liquide middelen per 31 december 2020	18.487
Geldmiddelen per 31 december 2020	18.487
Balansmutatie geldmiddelen in 2021	1.280
Liquide middelen per 31 december 2021	19.767
Geldmiddelen per 31 december 2021	19.767

Toelichting op kasstromen

De kasstroom uit operationele activiteiten bedraagt in 2021 € 16 miljoen en is ten opzichte van vorig jaar met € 1 miljoen afgenomen door:

- meer ontvangsten uit huuropbrengsten en vergoedingen van € 4 miljoen;
- een stijging van de overige bedrijfsuitgaven van € 7 miljoen;
- minder betaalde interest van € 1 miljoen en
- een afname van de last vennootschapsbelasting van € 1 miljoen.

De kasstromen uit investeringsactiviteiten bedragen € 21 miljoen en zijn lager dan in 2020 (€ 14 miljoen).

In 2021 zijn nieuwe leningen aangetrokken voor € 112 miljoen. Daarnaast is € 105 miljoen afgelost op leningen. Deze mutaties van de langlopende leningen hebben geleid tot een positieve kasstroom uit financieringsactiviteiten van € 7 miljoen.

Afzonderlijke primaire overzichten

Algemeen

Op grond van artikel 15 lid 2 en 4 van de Rtv heeft Vivare onderscheid aangebracht tussen diensten van algemeen economische belang (DAEB-tak) en de overige diensten (niet-DAEB-tak). Daartoe zijn een afzonderlijke balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht voor respectievelijk de DAEB-tak en de niet-DAEB-tak opgesteld.

Aard van de niet-DAEB activiteiten

De niet-DAEB activiteiten van Vivare bestaan (conform het door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurde scheidingsvoorstel) vooral uit: woningen met een huurprijs boven de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens), bedrijfsruimten (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel vastgoed.

Grondslagen voor de splitsing

De belangrijkste uitgangspunten en grondslagen ten aanzien van de afzonderlijke primaire overzichten zijn:

- Volgens het door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurde scheidingsvoorstel, zijn de vastgoedbeleggingen in exploitatie gescheiden volgens de classificatie van de betreffende verhuureenheid.
- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB- of niet-DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB-tak toegerekend.
- Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB-activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op twee methodes, namelijk gewogen bezit en huur. Gezien de geringe verschillen in de uitkomsten tussen de twee methodes is er voor één generieke verdeelsleutel gekozen van 92% DAEB-activiteit en 8% niet-DAEB-activiteit.

Balans DAEB-tak per 31 december 2021

(voor winstbestemming)

	2021	2020
Vaste activa		
DAEB vastgoed in exploitatie	3.674.935	3.246.302
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4.348	331
Vastgoedbeleggingen	3.679.283	3.246.633
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	872	788
Materiële vaste activa	872	788
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	267.500	236.319
Vorderingen op groepsmaatschappijen	15.000	25.000
Latente belastingvorderingen	1.957	-
Leningen u/g	857	953
Overige vorderingen	35.000	35.000
Financiële vaste activa	320.314	297.272
Saldo vaste activa	4.000.469	3.544.693
Vlottende activa		
Vastgoed bestemd voor verkoop	1.334	749
Overige voorraden	162	166
Voorraden	1.496	915
Huurdebiteuren	1.646	1.843
Overige vorderingen	120	90
Overlopende activa	1.858	956
Vorderingen	3.624	2.889
Liquide middelen	9.500	7.796
Saldo vlottende activa	14.620	11.600
Totaal activa	4.015.089	3.556.293

	2021	2020
Herwaarderingsreserve	2.704.933	2.304.382
Overige reserves	294.785	412.146
Resultaat boekjaar	436.770	283.190
Eigen vermogen	3.436.488	2.999.718
Voorziening latente belastingverplichtingen	-	8.917
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	11.410	188
Overige voorzieningen	820	956
Voorzieningen	12.230	10.061
Schulden aan banken	496.238	487.530
Langlopende schulden	496.238	487.530
Schulden aan banken	44.403	34.655
Schulden aan gemeenten	19	49
Schulden aan leveranciers	4.519	4.201
Belastingen en premies sociale verzekeringen	6.741	5.005
Overige schulden	110	108
Overlopende passiva	14.341	14.966
Kortlopende schulden	70.133	58.984
Totaal passiva	4.015.089	3.556.293

Winst- en verliesrekening DAEB-tak over 2021

	2021	2020
Huuropbrengsten	149.967	149.740
Opbrengsten servicecontracten	3.702	3.399
Lasten servicecontracten	-4.622	-3.837
Overheidsbijdragen	-	838
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-10.519	-9.701
Lasten onderhoudsactiviteiten	-59.298	-61.693
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-26.962	-27.515
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	52.268	51.231
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	776	499
Toegerekende organisatiekosten	-31	-28
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-580	-430
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	165	41
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-34.916	-16.918
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	422.660	256.904
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	205	200
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	387.949	240.186
Opbrengst overige activiteiten	190	307
Kosten overige activiteiten	-78	-423
Netto resultaat overige activiteiten	112	-116
Overige organisatiekosten	-15.992	-5.411
Leefbaarheid	-3.614	-3.631
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	50	55
Rentelasten en soortgelijke kosten	-18.011	-18.583
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	470	793
Saldo financiële baten en lasten	-17.491	-17.735
Resultaat voor belastingen	403.397	264.565
Belastingen	2.192	-4.580
Resultaat deelnemingen	31.181	23.205
Resultaat na belastingen	436.770	283.190

Kasstroomoverzicht DAEB-tak 2021

	2021	2020
Huurontvangsten	151.951	149.285
Vergoedingen	3.517	2.309
Overheidsontvangsten	-	841
Overige bedrijfsontvangsten	112	86
Ontvangen interest	508	677
Saldo ingaande kasstromen	156.088	153.198
Erfpacht	12	18
Betalingen aan werknemers	12.665	12.677
Onderhoudsuitgaven	57.491	57.450
Overige bedrijfsuitgaven	25.564	18.002
Betaalde interest	18.065	19.031
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	393	120
Verhuurderheffing	18.974	19.362
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	1.044	1.902
Vennootschapsbelasting	8.976	9.746
Saldo uitgaande kasstromen	143.184	138.308
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	12.904	14.890

Verkoopontvangsten bestaande huur DAEB	789	506
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	789	506
Nieuwbouw huur DAEB	2.061	3.461
Verbeteruitgaven DAEB	21.591	12.374
Aankoop DAEB	4.557	6.531
Aankoop grond DAEB	563	-
Sloopuitgaven	46	-
Totaal van verwerving van materiële vaste activa	28.818	22.366
Saldo in- en uitgaande kasstromen materiële vaste activa	-28.029	-21.860
Ontvangsten overig	10.000	9.091
Saldo in- en uitgaande kasstromen financiële vaste activa	10.000	9.091
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-18.029	-12.769
Nieuw te borgen leningen	111.484	55.000
Aflossing geborgde leningen	-104.655	-60.747
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	6.829	-5.747
Toename (c.q. afname) van geldmiddelen	1.704	-3.626
Wijziging kortgeldmutaties	-	-
Geldmiddelen aan het begin van de periode	7.796	11.422
Geldmiddelen aan het eind van de periode	9.500	7.796

Balans niet-DAEB-tak per 31 december 2021

(voor winstbestemming)

	2021	2020
Vaste activa		
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	271.803	251.581
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	20.967	18.926
Vastgoedbeleggingen	292.770	270.507
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	76	59
Materiële vaste activa	76	59
Deelnemingen	-	-
Financiële vaste activa	-	-
Saldo vaste activa	292.846	270.566
Vlottende activa		
Vastgoed bestemd voor verkoop	1.602	1.424
Overige voorraden	14	12
Voorraden	1.616	1.436
Huurdebiteuren	143	138
Overige vorderingen	2	3
Overlopende activa	73	116
Vorderingen	218	257
Liquide middelen	10.267	10.691
Saldo vlottende activa	12.101	12.384
Totaal activa	304.947	282.950

	2021	2020
Herwaarderingsreserve	145.381	118.809
Wettelijke reserve	-	96
Overige reserves	90.938	94.209
Resultaat boekjaar	31.181	23.205
Eigen vermogen	267.500	236.319
Voorziening latente belastingverplichtingen	81	781
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	405	1
Overige voorzieningen	502	1.299
Voorzieningen	988	2.081
Schulden aan groepsmaatschappijen	15.000	25.000
Verplichtingen inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	19.987	18.405
Langlopende schulden	34.987	43.405
Schulden aan leveranciers	393	314
Belastingen en premies sociale verzekeringen	586	374
Overige schulden	9	8
Overlopende passiva	484	449
Kortlopende schulden	1.472	1.145
Totaal passiva	304.947	282.950

Winst- en verliesrekening niet-DAEB-tak over 2021

	2021	2020
Huuropbrengsten	13.041	11.202
Opbrengsten servicecontracten	322	417
Lasten servicecontracten	-402	-261
Overheidsbijdragen	-	4
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-915	-766
Lasten onderhoudsactiviteiten	-5.156	-4.721
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.344	-1.454
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	4.546	4.421
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	9.138	10.233
Toegerekende organisatiekosten	-266	-280
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-7.574	-8.120
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.298	1.833
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-510	-1.306
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	26.260	21.093
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	465	193
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	101	-143
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	26.316	19.837
Opbrengst overige activiteiten	17	23
Kosten overige activiteiten	-7	-20
Netto resultaat overige activiteiten	10	3
Overige organisatiekosten	-379	-405
Leefbaarheid	-314	-272
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	900	-900
Rentelasten en soortgelijke kosten	-458	-622
Saldo financiële baten en lasten	442	-1.522
Resultaat voor belastingen	31.919	23.895
Belastingen	-55	-304
Resultaat deelnemingen	-683	-386
Resultaat na belastingen	31.181	23.205

Kasstroomoverzicht niet-DAEB-tak 2021

	2021	2020
Huurontvangsten	11.649	11.167
Vergoedingen	306	284
Overige bedrijfsontvangsten	10	6
Saldo ingaande kasstromen	11.965	11.457
Betalingen aan werknemers	1.101	953
Onderhoudsuitgaven	4.999	4.397
Overige bedrijfsuitgaven	2.335	2.684
Betaalde interest	458	622
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	34	6
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	91	142
Vennootschapsbelasting	781	729
Saldo uitgaande kasstromen	9.799	9.533
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	2.166	1.924
Verkoopontvangsten bestaande huur niet-DAEB	9.141	10.311
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	57	-
Verkoopontvangsten grond niet-DAEB	32	-
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	9.230	10.311
Nieuwbouw huur niet-DAEB	-	141
Verbeteruitgaven niet-DAEB	226	1.218
Aankoop woongelegenheden niet-DAEB (VOV) voor doorverkoop	1.149	1.438
Sloopuitgaven	-	-
Totaal van verwerving van materiële vaste activa	1.375	2.797
Saldo in- en uitgaande kasstromen materiële vaste activa	7.855	7.514
Ontvangsten verbindingen	96	-
Uitgaven verbindingen	-541	-
Saldo in- en uitgaande kasstromen financiële vaste activa	-445	-
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	7.410	7.514

Aflossing ongeborgde leningen	-10.000	-9.000
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	-10.000	-9.000
Toename (c.q. afname) van geldmiddelen	-424	438
Wijziging kortgeldmutaties	-	-
Geldmiddelen aan het begin van de periode	10.691	10.253
Geldmiddelen aan het eind van de periode	10.267	10.691

Ondertekening van de jaarrekening

Bestuur

De jaarrekening van Stichting Vivare is opgesteld door het bestuur op 11 mei 2022

De heer W.J.M. Angenent

directeur-bestuurder

Raad van commissarissen

De jaarrekening van Stichting Vivare is vastgesteld door de raad van commissarissen op 11 mei 2022.

Mevrouw J.D.C. Geel

voorzitter

Mevrouw A. Bouwmeester

lid

De heer J.H. Janssen

lid

De heer H. Kedilioglu

lid

Mevrouw E. Lindeman

lid

De heer J.J. Reijnders

lid

Overige gegevens

Statutaire winstbestemmingsregeling

In de statuten van Vivare zijn geen bepalingen opgenomen
aangaande de resultaatbestemming.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Vivare

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2021

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2021 van Stichting Vivare te Arnhem gecontroleerd.

WIJ CONTROLEERDEN	ONS OORDEEL
De jaarrekening bestaande uit: 1. de balans per 31 december 2021; 2. de winst-en-verliesrekening over 2021; en 3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.	Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Vivare op 31 december 2021 en van het resultaat over 2021 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Vivare zoals vereist in de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang, de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

B. Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie ter onderbouwing van ons oordeel en onze bevindingen moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 70 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 1,75% van de totale activa.

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen, inclusief hun hoedanigheid van zowel resultaatstromen als kasstromen, waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 3 miljoen hetgeen gebaseerd is op 1,75% van het (genormaliseerd) totaal van huuropbrengsten, opbrengsten service contracten en verkoopopbrengsten.

Voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie hebben wij de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2021.

Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening voor de gebruikers van de jaarrekening om kwalitatieve redenen materieel zijn.

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven € 3,5 miljoen rapporteren, alsmede afwijkingen qua transactiestromen boven de € 0,15 miljoen en kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve of WNT-redenen relevant zijn.

Controleaanpak continuïteit

Het bestuur van Stichting Vivare heeft een beoordeling gemaakt van de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven. Hiertoe heeft het bestuur onder andere beoordeeld of op basis van de jaarrekening 2021 aan de geldende ratio's van de toezichthouder wordt voldaan (zoals toegelicht in hoofdstuk 'Financieel beleid' van het bestuursverslag) en heeft het bestuur een begroting opgesteld voor de komende vijf jaar (de prospectieve informatie). Op basis hiervan concludeert het bestuur dat de continuïteit van de stichting is gewaarborgd.

Wij hebben de volgende werkzaamheden verricht om de risico's met betrekking tot de continuïteit te identificeren en in te schatten en om vast te stellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is.

- Wij hebben kennis genomen van de ratio's zoals gepresenteerd in het bestuursverslag en hebben vastgesteld dat deze juist berekend zijn en dat deze voldoen aan de normen zoals bepaald door de toezichthouder.
- Wij hebben kennis genomen van de opgestelde begroting en hebben vastgesteld dat op basis van de in de begroting gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten ook op lange termijn voldaan wordt aan de normen zoals bepaald door de toezichthouder.
- Verder hebben wij kennis genomen van de borgingsbrief van het WSW op basis waarvan wij hebben vastgesteld dat de borgingsruimte - op basis van de kasstromen volgens de meerjarenbegroting - toereikend is.
- Tot slot hebben wij de continuïteitsveronderstelling en onderliggende uitgangspunten besproken met het bestuur en de raad van commissarissen.

Op basis van onze werkzaamheden concluderen wij dat de mate waarin het bestuur in haar beoordeling van de continuïteitsveronderstelling rekening heeft gehouden met de thans beschikbare informatie en de toelichtingen daaromtrent in de jaarrekening, passend zijn in de omstandigheden en in overeenstemming met het genoemde verslaggevingsstelsel. Wij hebben geen onzekerheid van materieel belang omtrent de continuïteit geïdentificeerd.

Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen evenwel van invloed zijn op de continuïteit van de toegelaten instelling.

Controleaanpak frauderisico's

Wij hebben risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening van Stichting Vivare die het gevolg zijn van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in de stichting en haar omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort en de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent, alsmede de uitkomsten daarvan.

Wij verwijzen naar het hoofdstuk 'Focus op risico's' van het bestuursverslag, waarin het bestuur zijn frauderisicoanalyse heeft opgenomen.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook bijvoorbeeld de gedragscode, klokkenluidersregeling en de incidentenregistratie. Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd, en voor zover wij noodzakelijk achten, de werking getoetst van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's.

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa en omkoping en corruptie. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude.

De door ons geïdentificeerde frauderisico's zien toe op vastgoed gerelateerde transacties, processen rondom de verwerking van (incidentele) schattingsposten in de jaarrekening en de mogelijkheid tot het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door het management. Op grond van onze beroepsregels gaan wij uit van een verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording. Bij Stichting Vivare bestaan de opbrengsten met name uit huren (en in beperktere mate verkopen van vastgoed) en bestaat inherent het risico op het onvolledig verantwoorden van die opbrengsten. Wij hebben dit risico als laag ingeschat en daardoor geen materieel frauderisico onderkend in de opbrengstverantwoording.

Op basis van de door ons uitgevoerde werkzaamheden hebben wij inzicht verkregen in processen van de stichting met betrekking tot vastgoed gerelateerde transacties, de verwerking van (incidentele) schattingsposten in de jaarrekening alsmede de mogelijkheid tot het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door het management hierin en hebben wij vastgesteld dat deze processen zijn ingericht op het identificeren van afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude, corruptie en/of andere non-compliance. Daarvoor hebben wij de minimaal vereiste functiescheidingen rondom deze processen getoetst. Tevens beoordeelden wij risico's rondom (betalingen)bevoegdheden van medewerkers van Stichting

Vivare alsmede de inrichting daarvan in de aanwezige IT-systemen. Door middel van data analyse hebben wij inkopen geanalyseerd op een mogelijk verhoogd risico terzake prijsvorming, alsmede journaalposten met een verhoogd risico of van ongebruikelijke aard. Voorts hebben wij door het bestuur gemaakte (significante) schattingen gecontroleerd, inclusief een retrospectieve toetsing daarop.

In onze controle bouwen wij een element in van onvoorspelbaarheid. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving.

Wij hebben kennis genomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij het bestuur, het management en de raad van commissarissen.

Hieruit volgden geen signalen van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens onze controle van de jaarrekening. De kernpunten van onze controle hebben wij met de raad van commissarissen gecommuniceerd, maar vormen geen volledige weergave van alles wat is besproken.

Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot deze kernpunten bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel. Onze bevindingen ten aanzien van de individuele kernpunten moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen over deze kernpunten.

WAARDERING VASTGOED IN EXPLOITATIE OP MARKTWAARDE IN VERHUURDE STAAT OP BASIS VAN FULL WAARDERING	ONZE CONTROLEAANPAK EN OBSERVATIES
Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2021 € 3.947 miljoen wat neerkomt op 98% van het balanstotaal van Stichting Vivare. Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat. Stichting Vivare waardeert het vastgoed in exploitatie volgens de full versie van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde' als toegelicht op pagina 13 van de jaarrekening. Bij toepassing van de full versie worden vrijheidsgraden gebruikt om te komen tot de marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau. De vrijheidsgraden worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur.	Wij hebbende de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat vastgesteld. <i>Controle input</i> Onze controlewerkzaamheden bestonden onder meer uit het vaststellen van de naleving van de bepalingen uit het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde', peildatum 31 december 2021, waaronder begrepen de inschatting door het bestuur van relevante vrijheidsgraden. Wij hebben de juistheid van de objectgegevens die ten grondslag liggen aan de berekening van de waardering ('input in het rekenmodel') gecontroleerd.

Conform de vereisten uit het Handboek modelmatig waarden marktwaarde heeft Stichting Vivare externe taxateurs ingeschakeld voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat van de individuele vastgoedbeleggingen. De externe taxateurs zijn aangesteld door het bestuur en voeren hun werkzaamheden uit in overeenstemming met de standaarden zoals opgelegd door de NRV (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs). Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het handboek zijn de mutatiegraad, disconteringsvoet, leegwaarde en de markthuur belangrijke assumpties die door het bestuur moeten worden ingeschat en die een belangrijke impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering. De door het bestuur ingeschatte vrijheidsgraden zijn gevalideerd door de externe taxateurs op basis van beschikbare marktinformatie en transacties. Door de significantie van deze post voor de jaarrekening én de inherent hoge mate van subjectiviteit van bovengenoemde assumpties in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat, hebben wij de waardering van vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat aangemerkt als kernpunt in onze controle.	<i>Controle throughput</i> Wij hebben vastgesteld dat de marktwaarde in verhuurde staat is berekend middels een gecertificeerd rekenmodel (verificatie van de 'throughput'). Wij hebben vastgesteld dat Stichting Vivare aanvullend interne beheersingsmaatregelen heeft doorgevoerd om te komen tot een betrouwbare uitkomst van de marktwaarde uit dit model. <i>Controle output</i> Wij hebben de competentie en onafhankelijkheid van de externe taxateurs vastgesteld en de uitkomsten van de door de externe taxateurs uitgevoerde waarderingscontroles gecontroleerd. Daarbij is de taxatiecyclus gehanteerd zoals voorgeschreven door het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde'. Wij hebben vastgesteld dat de door Stichting Vivare toegepaste vrijheidsgraden gevalideerd zijn door de externe taxateurs. Voor het controleren van de uitkomsten ('output') en de gehanteerde veronderstellingen bij de waardering hebben wij gebruik gemaakt van onze vastgoed waarderingsdeskundigen. Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op het vastgoed in exploitatie in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de schattingsonzekerheid adequaat door het bestuur is uiteengezet. <i>Observaties</i> Op basis van de door ons uitgevoerde controlewerkzaamheden hebben wij bij de waardering van het vastgoed in exploitatie geen materiële afwijkingen geconstateerd.
BEPALING EN TOELICHTING BELEIDSWAARDE VASTGOED IN EXPLOITATIE Volgens RJ645 moet in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. Op pagina 32-34 van de jaarrekening is deze beleidswaarde toegelicht.	ONZE CONTROLEAANPAK EN OBSERVATIES Wij hebben de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de beleidswaarde vastgesteld.

De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting Vivare gebaseerd op de Aw/WSW-normen, en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening. De beleidswaarde wordt bepaald door vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aan te passen naar het feitelijke beleid van de woningcorporatie, conform voorgeschreven veronderstellingen. Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal significante schattingen moeten maken, wat significante effecten heeft op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de beleidswaarde in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.	Wij hebben vastgesteld dat het startpunt van de berekening van de beleidswaarde aansluit op de marktwaarde in verhuurde staat, alsmede dat voor het bepalen van de beleidswaarde gebruik is gemaakt van een gecertificeerd rekenmodel. Voorts hebben wij vastgesteld dat: • De bepaling van de beleidswaarde is gebaseerd op het doorexplotatie scenario; • Streefhuren en huurverhogingen zijn gebaseerd op het eigen beleid; • De marktnormen voor onderhoud vervangen zijn door meerjarige onderhoudsnormen gebaseerd op het eigen beleid; • De beheernormen vervangen zijn door meerjarige beheernormen gebaseerd op het eigen beleid. Wij hebben gecontroleerd of voornoemd eigen beleid overeenkomt met onderliggende documentatie en beleidsdocumenten. Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op de beleidswaarde in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de gevoeligheid in relatie tot de realiseerbaarheid van de uitkomsten adequaat door het bestuur is uiteengezet. <i>Observaties</i> Wij hebben vastgesteld dat de gehanteerde veronderstellingen voor het bepalen van de beleidswaarde aanvaardbaar zijn.
--	---

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2021 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

C. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- ▶ Bestuursverslag, inclusief het volkshuisvestelijk verslag en het verslag van de raad van commissarissen.
- ▶ Overige gegevens.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- ▶ met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- ▶ alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag (inclusief volkshuisvestelijk verslag) en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

D. Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen op benoemd als accountant van Stichting Vivare vanaf de controle van het boekjaar 2020 en zijn sinds dat boekjaar de externe accountant.

Geen verboden diensten

Wij hebben geen verboden diensten als bedoeld in artikel 5, lid 1 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang geleverd.

E. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT.

In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controle-werkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- ▶ het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- ▶ het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de vennootschap;
- ▶ het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving, en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;

- ▶ het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- ▶ het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- ▶ het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing. In dit kader geven wij ook een verklaring aan de auditcommissie op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de raad over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening op basis van alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken. Wij beschrijven deze kernpunten in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang van het maatschappelijk verkeer is.

Hengelo, 12 mei 2022

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g.

R.W. (Roland) van Hecke RA

